

PIANO DEGLI INTERVENTI
art. 17 L.R. 11/2004

Norme Tecniche Operative



Comune di Bolzano Vic.no
Galvan Daniele

Il Responsabile Area Tecnica

Il Progettista
Campagnolo Ing. Livio

Realizzazione GIS con *Intergraph GeoMedia*
STUDIO CAMPAGNOLO ING. LIVIO
Via Meucci, 9 36042 Breganze (VI)
e-mail info@studiocampagnolo.com

Norme Tecniche Operative

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI	5
ART. 1 RIFERIMENTI ALLA LEGISLAZIONE VIGENTE.....	5
ART. 2 FINALITÀ E CONTENUTI DEL P.I.	5
ART. 3 ELABORATI DEL P.I.	5
ART. 4 ATTUAZIONE DEL P.I.	6
ART. 5 INTERVENTI DIRETTI	6
ART. 6 INTERVENTI SOGGETTI A P.U.A.	6
ART. 7 METODI DI MISURAZIONE DEGLI ELEMENTI GEOMETRICI - INDICI URBANISTICI	7
1 - Superficie territoriale (S_t)	7
2 - Superficie fondiaria (S_f)	7
3 - Indice di edificabilità territoriale (I_t)	7
4 - Superficie fondiaria vincolata.....	7
5 - Indice di edificabilità fondiaria (I_f).....	8
6 - Superficie coperta (S_c)	8
7 - Indice o Rapporto di copertura fondiaria (I_c)	8
8 - Altezza degli edifici	8
8.1 - altezza del fabbricato (H)	8
8.2 - altezza delle fronti (F).....	8
9 - Volumi tecnici (V_t)	8
10 - Volume del fabbricato (V)	8
11 - Numero dei piani (N_p).....	9
12 - Sagoma del fabbricato	9
13 - Distanza dalla strada (D_s)	9
14 - Distanza dai confini (D_c)	9
15 - Distacco tra i fabbricati (D_f).....	9
16 - Distanze dai confini di zona (D_z)	10
ART. 8 ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI	10
ART. 9 PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (P.U.A.)	10
ART. 10 PROGETTI DI COORDINAMENTO URBANISTICO.....	12
ART. 11 DOTAZIONI MINIME DI AREE PER SERVIZI	12
a - Zone a destinazione residenziale.....	12
b - Zone a destinazione non residenziale	13
ART. 12 IDONEITÀ EDIFICATORIA DEI TERRENI.....	14
TITOLO II - SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO.....	15
ART. 13 STUDIO E TUTELA DEL VERDE	15
ART. 14 NORME DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA	15
ART. 15 NORME A FAVORE DEL CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI E DELL'EDILIZIA SOSTENIBILE.....	19
ART. 16 RIDUZIONE DELL'INQUINAMENTO LUMINOSO	19
TITOLO III - DISPOSIZIONI PER IL SISTEMA INSEDIATIVO E RELATIVI SERVIZI	20
CAPO I - GENERALITÀ	20
ART. 17 STRUTTURA DEL SISTEMA INSEDIATIVO.....	20
ART. 18 NORME GENERALI PER L'EDIFICATO ESISTENTE	20
ART. 19 NORME COMUNI ALLE VARIE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE.....	21
ART. 20 DESTINAZIONI D'USO	23
ART. 21 UTILIZZO DEI SOTTOTETTI	24
ART. 22 PARCHEGGI PRIVATI	24
ART. 23 ARREDO URBANO, MANUFATTI, MURI DI RECINZIONE, ARCHI NELLE CORTINE MURARIE, REPERTI DI VALORE STORICO, DOCUMENTATIVO O MONUMENTALE	25
ART. 24 STRUTTURA STORICA - BENI CULTURALI E AMBIENTALI INTERVENTI AMMESSI SUGLI EDIFICI QUALIFICATI COME BB.AA. E SULLE AREE DI PERTINENZA - SCHEDE "B" ED INDICAZIONI PUNTUALI	26
ART. 25 INSEGNE PUBBLICITARIE, CARTELLONISTICA STRADALE ANTENNE RADIOTELEVISIVE	26
CAPO II - LA STRUTTURA STORICA	26
ART. 26 ZONE A - RESIDENZIALI DEI NUCLEI STORICI	26
1 - Generalità.....	26
2 - Nuclei e centri storici.....	27
a - Attuazione del P.I.	27
b - Destinazioni d'uso.....	27
c - Interventi ammessi sui fabbricati esistenti.....	28
G.P. 1: Restauro conservativo.....	28

Norme Tecniche Operative

G.P. 2: Risanamento conservativo	28
G.P. 3A: Ristrutturazione con ripristino tipologico	29
G.P. 3B: Ristrutturazione con lievi variazioni volumetriche	30
G.P. 4: Ristrutturazione con ampliamento	30
G.P. 5: Demolizione con ricostruzione	30
G.P. 6: Demolizione senza ricostruzione	31
d - Nuove costruzioni	31
e - Materiali costruttivi e di finitura	31
e.1. Intonaci e finiture delle opere murarie	31
e.2. Pianerottoli e gradini di scale esterne al fabbricato	31
e.3. Basamenti	31
e.4. Poggioli	31
e.5. Pensiline	32
e.6. Cornicioni e manti di copertura	32
e.7. Abbaini	32
e.8. Canali di gronda e pluviali	32
e.9. Comignoli	32
e.10. Decorazioni murarie	32
e.11. Forometria degli edifici	32
e.12. Stipiti di porte e finestre	33
e.13. Davanzali	33
e.14. Serramenti	33
e.15. Portoni e portoncini	33
e.16. Targhe, scritte e insegne	33
e.17. Opere in ferro	34
e.18. Pavimentazioni esterne	34
e.19. Tendaggi esterni di protezione	34
f - Parchi, giardini, etc.	34
3 - Ville e complessi monumentali	34
ART. 27 INDIRIZZI E CRITERI PER I CONTESTI FIGURATIVI DEI COMPLESSI MONUMENTALI E DELLE VILLE VENETE ..	35
CAPO III - ZONE OMOGENEE "B" E "C": TERRITORIO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE	36
ART. 28 Z.T.O. "B"	36
1 - Generalità	36
2 - Distacco tra i fabbricati o tra i corpi di fabbrica	36
3 - Distanza dai confini di proprietà	36
4 - Distanza dal ciglio della strada	36
5 - Recinzioni	36
6 - Cancelli e portoncini	36
7 - Adeguamento dei vani abitabili	36
8 - Ampliamento degli esercizi commerciali	36
9 - Locali accessori e garage	37
10 - Trasformazioni consentite con la preventiva approvazione di uno S.U.A.	37
11 - Utilizzazione delle possibilità edificatorie	37
A - "Sottozona BA" - Zona residenziale intensiva di riqualificazione del Capoluogo	37
1 - Attuazione del P.I.	37
2 - Prescrizioni tipologiche e parametri urbanistici	37
B - "Sottozona B" - Zona residenziale di completamento	38
1 - Attuazione del P.I.	38
2 - Prescrizioni tipologiche e parametri urbanistici	38
ART. 29 Z.T.O. "C"	39
1 - Generalità	39
2 - Attuazione del P.I.	39
3 - Disposizioni generali	39
4 - Distanza dai confini di proprietà	40
5 - Distanza dal ciglio della strada	40
6 - Strade di connessione urbana	40
7 - Strade di distribuzione	40
8 - Recinzioni	40
9 - Cancelli e portoncini	40
10 - Superficie minima dei lotti	40
11 - Utilizzazione delle possibilità edificatorie	40
12 - Standard urbanistici	40
13 - S.U.A. in essere non giunti a naturale scadenza	40
14 - Proroga e/o rinnovo degli S.U.A.	40
15 - Garage e locali accessori	41
16 - Utilizzazione delle possibilità edificatorie	41
17 - Destinazioni d'uso	41
A - "Sottozona C1" - Zona residenziale parzialmente urbanizzata	41
1. Attuazione del P.I.	41
2. Prescrizioni tipologiche e parametri urbanistici	41
B - "Sottozona C2" - Zona residenziale estensiva di nuovo impianto soggetta a S.U.A.	42
1. Attuazione del P.I.	42
2. Prescrizioni tipologiche e parametri urbanistici	42
CAPO IV - LA STRUTTURA DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI	43
ART. 30 NORME COMUNI ALLE ZONE PRODUTTIVE (ZONE D)	43
1. Attuazione del P.I.	43
2. Disposizioni generali	43
2.1. Altezza delle costruzioni	43
2.2. Distacco tra fabbricati, o corpi di fabbrica	43
2.3. Distanza dal ciglio della strada	43
2.4. Recinzioni	43
2.5. Distanza dai confini di proprietà	44
2.6. Strade di distribuzione	44
2.7. Cabine di trasformazione dell'energia elettrica	44
2.8. Standard urbanistici	44
2.9. Edifici a uso abitativo	44
2.10. Edifici residenziali non collegati ad attività produttive	44
2.11. Prevenzione da inquinamento atmosferico	44

Norme Tecniche Operative

2.12. Zone produttive con Strumento Urbanistico Attuativo vigente.....	45
3. Destinazioni d'uso.....	45
3.1. Destinazioni d'uso consentite	45
3.2. Cambiamento di destinazione d'uso.....	46
ART. 31 SOTTOZONA D1 - ZONA PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO	46
1. Attuazione del P.I.....	46
2. Parametri urbanistici	46
3. Destinazioni d'uso.....	46
ART. 32 SOTTOZONA D2 - ZONA PRODUTTIVA DI NUOVO IMPIANTO	47
1. Attuazione del P.I.....	47
2. Parametri urbanistici	47
3. Destinazioni d'uso.....	47
ART. 33 SOTTOZONA D3 - ZONA PRODUTTIVA DI RIQUALIFICAZIONE	48
1. Attuazione del P.I.....	48
2. Parametri urbanistici	48
ART. 34 SOTTOZONA D4 - ZONA AGROINDUSTRIALE DI COMPLETAMENTO	48
1. Attuazione del P.I.....	48
2. Parametri urbanistici	48
3. Destinazioni d'uso.....	49
CAPO V - LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE IN ZONA NON SPECIFICA	49
ART. 35 ATTIVITÀ PRODUTTIVE SCHEDATE AI SENSI DELLA L.R. 11/87	49
1. Parametri urbanistici	49
ART. 36 INTERVENTI SULLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE SCHEDATE	49
1. Attività produttive da confermare.....	50
2. Attività produttive da bloccare	51
3. Attività produttive da trasferire.....	51
TITOLO IV - ATTIVITÀ AGRICOLE	52
ART. 37 Z.T.O. "E" - EDIFICABILITÀ IN ZONA AGRICOLA	52
a - Per le costruzioni ad uso abitazione di nuova costruzione:.....	53
b - Per l'ampliamento dei fabbricati ad uso abitazione esistenti:	53
c - Per gli annessi rustici destinati alla conduzione del fondo:	54
d - Per l'ampliamento degli annessi rustici esistenti:	54
ART. 38 AGGLOMERATI DI EDIFICAZIONE DIFFUSA NUCLEI AI SENSI DELL'ART. 24 DEL P.A.T.	54
ART. 39 ZONE AGRICOLE RESIDENZIALI E4	56
1. Case di abitazione agricole e non	56
1.1. Nuove costruzioni.....	56
1.2. Adeguamento dei vani abitabili all'altezza minima interna di ml. 2.70.	57
1.3. Ampliamenti	57
1.4. Garage, spazi e volumi accessori	57
1.5. Attività commerciali e artigianali di servizio	57
2. Annessi rustici	57
2.1. Nuove costruzioni.....	57
2.2. Cambiamento di destinazione d'uso	57
3. Edifici per le attività artigianali di servizio all'agricoltura.....	58
3.1. Nuove costruzioni.....	58
3.2. Garage, spazi e volumi accessori.....	58
ART. 40 SOTTOZONA EA - ZONA AGRICOLA DI ELEVATO VALORE AMBIENTALE	58
1. Case di abitazione agricole e non	58
2. Annessi rustici e allevamenti zootecnici.....	58
3. Allevamenti zootecnici di tipo intensivo e/o industriale.....	58
4. Attrezzature di tipo aziendale e/o interaziendale per la prima lavorazione e/o conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici di produzione propria	59
5. Ampliamenti edilizi.....	59
6. Insediamenti industriali, artigianali, commerciali	59
ART. 41 SERRE E VIVAI	59
ART. 42 STRUTTURE PER LO STOCCAGGIO DEI RIFIUTI ZOOTEKNICI	59
ART. 43 ALLEVAMENTI ZOOTEKNICI INTENSIVI	59
1 - Attività di allevamento zootecnico intensivo	59
2 - Criteri per la gestione di allevamenti e detenzione di animali in allevamenti intensivi.....	59
ART. 44 ALLEVAMENTI ZOOTEKNICI NON INTENSIVI	60
1 - Attività di allevamento zootecnico non intensivo	60
2 - Criteri per la gestione di allevamenti e detenzione di animali in allevamenti non intensivi	61
3 - Attività amatoriali e/o di autoconsumo	61
ART. 45 DISMISSIONE DEGLI ALLEVAMENTI INTENSIVI	61
ART. 46 EDIFICI NON PIÙ FUNZIONALI ALLE ESIGENZE DEL FONDO	62
TITOLO V - LE ZONE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE	63
ART. 47 ZONE PER SERVIZI E PER ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE	63
1 - Norme generali.....	63
Zone F1 - Aree per attrezzature per l'istruzione.....	64
Zone F2 - Aree per attrezzature di interesse comune	65

Norme Tecniche Operative

Zone F2/1 - Aree per attrezzature sociali.....	65
Zone F2 - Attività 75.1 - Aree per attrezzature collegate a stazioni di servizio carburanti.....	65
Zone F3/1 - Aree a verde pubblico attrezzato.....	66
Zone F3/2 - Verde pubblico attrezzato di decoro stradale e/o posto lungo i corsi d'acqua	66
Zone F3/3 - Aree per attrezzature sportive.....	66
Zone F4- Aree per attrezzature tecnologiche.....	66
Zone F5- Aree per zone a parcheggio.....	67
Zone F6- Aree per attrezzature cimiteriali.....	67
ART. 48 AREE A VERDE PRIVATO INEDIFICABILE	67
ART. 49 IMPIANTI SPORTIVI PRIVATI IN ZONE NON ADIBITE A SERVIZI.....	68
ART. 50 VIABILITÀ E INFRASTRUTTURE VIABILI E PERCORSI CICLOPEDONALI	68
ART. 51 IMPIANTI PER LA DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE.....	69
TITOLO VI - LE AREE DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA	72
ART. 52 INDIRIZZI E CRITERI PER LA PEREQUAZIONE URBANISTICA.....	72
ART. 53 AREE OGGETTO DI PEREQUAZIONE	72
ART. 54 ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI NEGLI AMBITI SOGGETTI A PEREQUAZIONE	72
ART. 55 CREDITO EDILIZIO	73
TITOLO VII - NORME SPECIALI	75
ART. 56 EDIFICI ESISTENTI IN CONTRASTO CON LE DESTINAZIONI DEL P.I.	75
ART. 57 STRUTTURE DI NATURA "PARTICOLARE"	75
TITOLO VIII - VINCOLI, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, FASCE DI RISPETTO.....	76
ART. 58 I VINCOLI NEL TERRITORIO	76
1 - Vincolo Paesaggistico - Codice dei beni culturali e del paesaggio	76
2 - Vincolo Paesaggistico - Corsi d'acqua	76
3 - Vincolo monumentale	76
4 - Vincolo archeologico.....	77
5 - Viabilità principale/Fasce di rispetto	77
6 - Ferrovia/Fasce di rispetto	77
7 - Idrografia/Servitù idraulica	78
8 - Cimiteri/Fasce di rispetto	78
9 - Elettrodotti/Fasce di rispetto	78
10 - Allevamenti zootecnici intensivi/Fasce di rispetto	79
11 - Gasdotti/Fasce di rispetto	79
12 - Impianti di comunicazione elettronica/Criteri di localizzazione/Fasce di rispetto	79
13 - Pozzi di prelievo idropotabile/Fasce di rispetto	79
14 - Cave e Discariche/Fasce di rispetto	80
15 - Depuratori/Fasce di rispetto	80
16 - Vincolo sismico	80
17 - Invariante di natura geologica - Elementi geologici del territorio	81
18 - Invariante di natura paesaggistica - Ambiti di linea di orizzonte	81
19 - Invariante di natura ambientale - Risorgive	81
a) Prescrizioni per la fascia di protezione primaria.....	82
b) Prescrizioni per la fascia di protezione secondaria	82
20 - Invariante di natura ambientale - Zona di tutela del sito di Importanza Comunitaria.....	82
21 - Invariante di natura ambientale - Ambiti di Varco agricolo non compromesso	83
22 - Invariante di natura paesaggistica - Viabilità panoramica - Coni visuali.....	83
23 - Invariante di natura paesaggistica - Grandi alberi	84
24 - Invariante storico monumentale - Manufatti minori di interesse ambientale e testimoniale	84
TITOLO IX - NORME TRANSITORIE E FINALI	85
ART. 59 PIANI ATTUATIVI CONFERMATI.....	85
ART. 60 INDIRIZZI E CRITERI PER L'APPLICAZIONE DELLA PROCEDURA DELLO SPORTELLO UNICO	86
ART. 61 POTERI DI DEROGA.....	86
ART. 62 TOLLERANZE DIMENSIONALI.....	86
ART. 63 NORME ABROGATE E NORME DI SALVAGUARDIA.....	86

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 RIFERIMENTI ALLA LEGISLAZIONE VIGENTE

1. Il Piano Regolatore Comunale del Comune di Bolzano Vicentino si articola in **Piano di Assetto del Territorio** (P.A.T.), approvato con la Conferenza dei Servizi del 20 maggio 2013 e ratificato con Deliberazione n. 127 del 2 luglio 2013 del Commissario straordinario della Provincia di Vicenza nell'esercizio dei poteri della Giunta Provinciale, e **Piano degli Interventi** (P.I.).
2. Il P.I. è lo strumento urbanistico operativo che, ai sensi dell'art. 12 della L.R. 11/2004, in coerenza e in attuazione del P.A.T. individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio, programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.
3. Gli interventi di natura urbanistica e edilizia devono rispettare la legislazione nazionale e regionale vigente, la disciplina urbanistica del Piano Regionale Territoriale di Coordinamento (P.T.R.C.) e del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.).
4. Sono abrogate le disposizioni locali in contrasto con le presenti Norme Tecniche Operative.

Art. 2 FINALITÀ E CONTENUTI DEL P.I.

1. Il P.I. si riferisce al periodo temporale di un quinquennio; decorsi cinque anni dalla sua entrata in vigore decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a interventi edilizi con volumi puntuali, ad accordi pubblico-privato, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, oltre che i vincoli preordinati all'esproprio.
2. In caso di decadenza, fino ad una nuova disciplina urbanistica, si applica l'art.33 della L.R. 11/2004.
3. Il P.I. è diretto a:
 - a. salvaguardare, recuperare e valorizzare il patrimonio culturale e ambientale;
 - b. riordinare e riqualificare la struttura insediativa del centro capoluogo e dei centri urbani minori;
 - c. migliorare il sistema delle infrastrutture urbane e territoriali.

I contenuti del P.I. sono organizzati nei sistemi: ambientale e paesaggistico, insediativo e relazionale; per ciascun sistema vengono definite specifiche regole operative.

Art. 3 ELABORATI DEL P.I.

Sono elementi costitutivi del P.I., oltre le presenti norme (N.T.O.) e la specifica relazione programmatica del P.I. n. 1, gli elaborati di seguito indicati:

- | | | |
|-----------------|---|---------------|
| - Tavola 13.1 | Zonizzazione: Intero territorio comunale | scala 1:5.000 |
| - Tavola 13.3.1 | Zone significative: Bolzano Vicentino - Crosara | scala 1:2.000 |
| - Tavola 13.3.2 | Zone significative: Lisiera - Ospedaletto | scala 1:2.000 |
| - | Verifica del dimensionamento | |
| - | Allegato A - Disciplina delle zone "A" | |
| - | Allegato B - Disciplina delle attività produttive fuori zona | |
| - | Registro dei Crediti Edilizi | |
| - | Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale | |
| - | Banca dati alfa-numerica e vettoriale contenente l'aggiornamento del quadro conoscitivo | |

Norme Tecniche Operative

Art. 4 ATTUAZIONE DEL P.I.

1. Il P.I. è attuato mediante:
 - a. interventi edilizi diretti;
 - b. Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) di iniziativa pubblica, privata o congiunta, anche a seguito di accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art.6 della L.R. 11/2004 o accordi di programma, ai sensi dell'art.7 della L.R. 11/2004;
 - c. progetti di coordinamento urbanistico;
 - d. comparti urbanistici, come definiti all'art. 21 della L.R. 11/2004.
2. Le scelte strutturali e le azioni strategiche individuate nel P.A.T. trovano attuazione nel P.I. preferibilmente attraverso pratiche di perequazione urbanistica.
3. La formazione di P.U.A. può riguardare anche zone ed aree non assoggettate dal P.I. alla formazione di detti strumenti.

Art. 5 INTERVENTI DIRETTI

1. Gli interventi diretti sono quelli realizzabili senza la preliminare approvazione di un P.U.A. e si configurano come:
 - a. attività edilizia libera;
 - b. attività edilizia subordinata al rilascio di titolo abilitativi;
- c. attività edilizia subordinata alla presentazione di **Denuncia di inizio Attività (DIA)**, **Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA)** e **Segnalazione Certificata Inizio Attività (SCIA)**.
2. Allo scopo di garantire l'unità formale e funzionale del progetto, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, eventualmente sentita la Commissione Edilizia, può subordinare gli interventi diretti di cui al comma 1, lettera b) alla preventiva formazione di:
 - a. Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.);
 - b. progetto di massima degli interventi edilizi e delle opere di urbanizzazione;
 - c. "progetto di coordinamento urbanistico".
3. In tutti gli ambiti residenziali di nuova edificazione e quelli di trasformazione dell'esistente, interessanti una volumetria superiore a 3.000 m³ (ex art. 14.4 delle N.T.A. del P.A.T.), sono obbligatoriamente assoggettati a P.U.A.; sono ugualmente assoggettati a P.U.A. gli interventi in zona "D" interessanti una superficie di zona superiore a 10.000 m².

Art. 6 INTERVENTI SOGGETTI A P.U.A.

1. Il P.I. definisce le zone ove l'urbanizzazione e l'edificazione sono soggette alla formazione di uno o più P.U.A.
2. L'ambito territoriale del singolo P.U.A. è determinato mediante provvedimento del Consiglio Comunale; qualora il P.U.A. non sia esteso all'intera zona, l'ambito del P.U.A. è determinato dal Consiglio Comunale quale stralcio sulla base di un "progetto di coordinamento urbanistico" esteso all'intera zona di cui all'art. 10 che una volta approvato diventa prescrizione per tutti gli aventi titolo.
3. La determinazione degli ambiti comprende:
 - a. la specificazione degli spazi pubblici da prevedere P.U.A., computando anche i servizi già previsti dal P.I. all'interno dell'ambito o in aree esterne funzionalmente collegate;
 - b. le modalità da seguire per il conseguimento delle relative dotazioni.

Norme Tecniche Operative

4. Al fine di coordinare gli interventi di attuazione del P.I., il Comune si riserva comunque la facoltà di inquadrare i singoli P.U.A. in "ambiti di progettazione unitaria" per i quali è prevista la formazione di un "progetto di coordinamento urbanistico".

Art. 7 METODI DI MISURAZIONE DEGLI ELEMENTI GEOMETRICI - INDICI URBANISTICI

Si definiscono i seguenti elementi geometrici e parametri urbanistici, con i relativi metodi di misurazione:

1 - Superficie territoriale (S_t)

Per superficie territoriale deve intendersi un'area a destinazione omogenea di zona sulla quale il P.I. si attua a mezzo di strumenti urbanistici attuativi, comprensiva delle aree per l'urbanizzazione primaria non graficizzate nelle tavole di progetto; la S_t è misurata al netto delle zone destinate a servizi pubblici e delle sedi stradali esistenti o previste dal P.I.

2 - Superficie fondiaria (S_f)

La superficie fondiaria S_f è la superficie reale del lotto misurata in proiezione orizzontale, derivante da un rilievo topografico, al netto delle zone destinate alla viabilità dal P.I. e delle strade eventualmente esistenti o che saranno previste internamente all'area, destinate al pubblico transito, nonché degli spazi di uso pubblico per l'urbanizzazione primaria.

Per superficie fondiaria deve intendersi un'area a destinazione omogenea di zona, sulla quale normalmente il P.I. si attua con intervento edilizio diretto, successivo o meno ad uno strumento urbanistico attuativo, relativa al lotto edificabile.

3 - Indice di edificabilità territoriale (I_t)

Per indice di edificabilità territoriale (I_t) deve intendersi il volume massimo, espresso in m^3 , costruibile per ogni m^2 di superficie territoriale oggetto d'intervento.

Gli indici territoriali si applicano solo in sede di strumento urbanistico attuativo; nel caso di intervento edilizio diretto si applicano gli indici fondiari; l'applicazione degli uni esclude l'applicabilità degli altri.

4 - Superficie fondiaria vincolata

All'entrata in vigore del P.R.G. comunale (febbraio 1987) ogni volume edilizio, esistente o da costruire, ha determinato sul territorio la superficie fondiaria ad esso corrispondente e, inoltre, tale superficie fondiaria si estende sulle aree scoperte di proprietà della ditta intestataria del fabbricato medesimo, fino a raggiungere il valore degli indici. I permessi ad edificare quindi determinano un vincolo automatico di non edificazione sulla superficie fondiaria corrispondente al volume concesso.

Nel caso che un volume regolarmente autorizzato non venga edificato e sempre che un atto amministrativo non lo modifichi (es. varianti in corso d'opera) esso determina un vincolo che rimane legato al permesso e pertanto cessa con il cessare della validità dello stesso.

Anche per i fabbricati esistenti alla data di approvazione del P.I., la superficie fondiaria ad essi corrispondente si estende sulle aree scoperte di proprietà della ditta intestataria del fabbricato, contigue a quella su cui insiste il fabbricato medesimo, fino a raggiungere il valore prescritto dagli indici di zona.

La demolizione totale o parziale di un fabbricato, che deve comunque essere debitamente autorizzata, riduce o annulla la superficie fondiaria vincolata corrispondente.

Ad ogni rilascio di concessione il Comune provvede ad aggiornare la planimetria in cui vengono riportate tutte le concessioni.

Le ditte proprietarie possono variare la delimitazione della superficie fondiaria corrispondente con atto di vincolo registrato e trascritto su terreno edificabile contiguo. Non sarà però ammesso vincolare un terreno compreso nell'ambito di un Piano di Lottizzazione per edificare un fabbricato all'esterno di tale ambito.

Norme Tecniche Operative

Per i terreni compravenduti dopo l'entrata in vigore del P.I. deve essere verificata la totale o parziale disponibilità ai fini edificatori.

5 - Indice di edificabilità fondiaria (I_f)

Per indice di edificabilità fondiaria (I_f) deve intendersi il volume massimo, espresso in m^3 , costruibile per ogni m^2 di superficie fondiaria del lotto edificabile.

6 - Superficie coperta (S_c)

Per superficie coperta o copribile si intende la proiezione nel piano orizzontale di tutte le parti indicate fuori terra e dotate di qualsiasi tipo di manto di copertura; non concorrono alla determinazione della superficie coperta gli aggetti, senza soprastanti corpi chiusi per la parte in sporgenza inferiore a 1.50 ml., gli sporti di copertura per la parte a sbalzo inferiore a 1,50 e le scale aperte larghe fino a 2,00 ml.; gli aggetti, se superiori a 1,50 ml. costituiscono superficie coperta per la parte accedente tale limite.

7 - Indice o Rapporto di copertura fondiaria (I_c)

È il rapporto percentuale tra la massima superficie coperta dell'edificio e la superficie del lotto edificabile.

8 - Altezza degli edifici

8.1 - altezza del fabbricato (H)

È la distanza tra la quota del terreno così come fissata in sede di determinazione dei punti fissi del fabbricato e la quota dell'intradosso del soffitto dell'ultimo piano abitabile o praticabile, ottenuta senza considerare strutture portanti di qualsiasi genere e le eventuali travature a vista; qualora il soffitto dell'ultimo piano praticabile non sia orizzontale, la quota di riferimento è quella relativa al punto medio del suo intradosso tra l'imposta netta interna ed il colmo. Negli edifici con copertura piana, non si computano ai fini dell'altezza i parapetti ed i coronamenti che non superino 1,80 ml. dall'intradosso dell'ultimo solaio.

Ove il tessuto urbano sia già definito, l'altezza va riferita alla quota del colmo strada pubblica o del marciapiede stradale del fronte principale del lotto o del fabbricato. Qualora il terreno e strada siano orizzontali a quote diverse, l'altezza è riferita al punto medio comunque non manomesso (corrispondente al livello naturale dei luoghi prima di eventuali trasformazioni morfologiche prodotte da parte dell'uomo) del terreno interessato dalla costruzione.

8.2 - altezza delle fronti (F)

È la distanza determinata come al punto precedente, aumentata dalla eventuale maggior altezza del bordo superiore della linea di gronda o del parapetto pieno o della media dei timpani.

9 - Volumi tecnici (V_t)

Ai fini di calcolo si definiscono volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnologici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, etc.) che non possono, per esigenze tecniche, trovare collocazione entro il corpo dell'edificio e che sono soggetti alle norme previste dal Codice Civile per quanto riguarda distanze da strade, confini e fabbricati (impianto idrico, televisivo, di parafulmine e di ventilazione, cabine elettriche, silos, depuratori e centrali termiche, queste ultime per i soli fabbricati compresi nelle zone produttive).

Sono da considerarsi volumi tecnici il volume del sottotetto se non è utilizzabile o non praticabile, i serbatoi idrici, i vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, le cabine di ventilazione, il vano scala al di sopra delle linee di gronda e l'extracorsa degli ascensori.

Non sono invece da ritenere volumi tecnici i bucatoi, gli stenditoi coperti, i locali di sgombero e simili.

10 - Volume del fabbricato (V)

È il volume del solido emergente dal terreno, dato dal prodotto tra la superficie coperta (S_c) e l'altezza e/o altezze del fabbricato (H) come precedentemente definita.

Norme Tecniche Operative

In caso di coperture inclinate il volume dell'ultimo piano va calcolato come prodotto della superficie per l'altezza media misurata tra l'imposta netta interna ed il colmo.

Dal calcolo del computo del volume del fabbricato andranno esclusi:

- i volumi tecnici (V_t) come definiti nel punto specifico (torri di scale e di ascensori, oltre l'intradosso del soffitto dell'ultimo piano praticabile, sottotetti non abitabili o non praticabili, camini, etc.);
- gli spazi porticati aperti a uso pubblico;
- i porticati annessi alle residenze, di uso strettamente privato ed esclusivamente al piano terra, fino ad un massimo di 80 m² di superficie coperta, comunque non superiore al 25% della superficie coperta del fabbricato se posto in zone destinate all'agricoltura oppure il 20% se posto nelle altre zone; tale deroga non si applica nelle zone "A- Centro Storico"; si precisa che si considera portico lo spazio aperto su almeno metà dei lati di perimetro anche se delimitato da pilastri; in ogni caso dovranno essere rispettate le distanze dai confini previste nel presente articolo;
- le logge e bow-window di uso strettamente privato rientranti non più di 2,00 ml. rispetto al filo esterno del muro perimetrale su cui si sviluppano, ma comunque entro il limite del 20% della superficie coperta (S_c);
- le pensiline di copertura degli accessi e di percorsi pedonali della larghezza massima di 1,50 ml. ed una superficie massima di 3,00 m²;
- le cabine elettriche, telefoniche o di distribuzione del gas ed altri vani tecnici;
- le porzioni di sottotetto non abitabile anche se praticabili;
- i pergolati o altrimenti dette le pompeiane (strutture lignee di arredamento formate da 2 o più pilastri e travi orizzontali, mancanti completamente del manto di copertura, eventualmente e temporaneamente solamente protetti da teli frangisole permeabili e rimovibili).

Si considera abitabile la porzione di sottotetto quando si verifica almeno una delle seguenti condizioni:

- altezza media superiore a 1,80 ml. a partire da una altezza minima di 1,00 ml.;
- siano in esso ricavati (attraverso opere interne) vani di superficie minima di 4,00 m² aventi una altezza media superiore a 1,80 ml.;
- siano accessibili mediante collegamenti verticali costituiti da scale fisse e/o apparecchi di sollevamento.

11 - Numero dei piani (N_p)

È il numero totale dei piani abitabili, compreso l'eventuale piano in ritiro (attico, mansarda, etc.); i soppalchi non costituiscono piano abitabile quando siano aperti per almeno un lato sul locale sottostante e formino con esso inscindibile unità abitativa.

12 - Sagoma del fabbricato

Per sagoma dell'edificio si intende il perimetro esterno costruito con l'esclusione di poggiali, scale esterne, logge, normalmente risulta coincidente con la forma delle fondazioni del manufatto.

13 - Distanza dalla strada (D_s)

È la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dal ciglio stradale, intesa come limite dagli spazi pubblici esistenti e previsti (strade, marciapiedi, piazze, fossi e scarpate relative).

14 - Distanza dai confini (D_c)

È la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta o del solido emergente dal terreno dai confini di proprietà.

15 - Distacco tra i fabbricati (D_f)

È la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, tra le superfici coperte definite dal presente

articolo.

16 - Distanze dai confini di zona (D_z)

Al fine della determinazione della distanza dei fabbricati, i confini tra le zone urbanistiche sono assimilati ai confini di proprietà (D_c). Tale norma non si applica nel caso di confini tra zone residenziali e zone agricole, e di rispetto stradale, ricadenti nella medesima proprietà; in questi casi è ammessa la costruzione sul confine di zona.

Art. 8 ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI

Il P.I. recepisce gli accordi ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, tra Pubblica Amministrazione e soggetti privati, volti al perseguimento di interessi pubblici attraverso trasformazioni urbanistiche:

- Ditta **BLUE IMMOBILIARE s.r.l. di Vicenza** (D.G.C n. 85 del 29.07.2014)

Il contenuto degli accordi pubblico-privato di cui al comma precedente è parte integrante del P.I.

Il P.I. potrà recepire gli eventuali futuri ed ulteriori accordi volti al perseguimento di interessi pubblici attraverso trasformazioni urbanistiche, redatti tra Pubblica Amministrazione e soggetti privati, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004.

Il Comune di Bolzano Vicentino, nei limiti delle competenze di cui alla L.R. 11/2004 e s.m.i., può concludere accordi con soggetti privati per assumere, nella pianificazione, proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico. Tali accordi sono finalizzati alla determinazione di eventuali previsioni aventi contenuto discrezionale in atti di pianificazione territoriale ed urbanistica. Gli accordi, proposti dai proprietari, dovranno contenere la seguente documentazione:

- una scheda che riporti l'indicazione cartografica delle modifiche da apportare allo strumento urbanistico comunale, corredata da specifiche norme tecniche di attuazione e parametri dimensionali;
- eventuale valutazione di compatibilità ambientale ai sensi del D.P.C.M. 12 dicembre 2005;
- documentazione tecnica per la valutazione della proposta in relazione agli obiettivi prefissati (vedi scheda indice di sostenibilità).

Nell'ambito del procedimento di formazione dello specifico P.I., al fine di attribuire i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali sulle aree nelle quali sono previsti interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione, l'Amministrazione Comunale può prevedere l'attivazione di procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati, per valutare le proposte di intervento che risultino più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientali.

A conclusione delle fasi di analisi, saranno definiti accordi ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, attraverso apposito accordo procedimentale, al fine di garantire modalità, tempi, standard qualitativi/quantitativi e ripartizione degli oneri connessi agli interventi.

Nel caso di accordi ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, la loro efficacia è subordinata a specifica deliberazione del Consiglio Comunale finalizzata alla presa d'atto delle previsioni urbanistiche richieste.

Art. 9 PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (P.U.A.)

1. Il Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.), in considerazione degli interventi previsti, assume ai sensi dell'art. 19 della L.R. 11/204 contenuti ed efficacia del:
 - a. piano particolareggiato e dei piani di lottizzazione, di cui agli articoli 13 e 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 "Legge urbanistica" e s.m.i.;

Norme Tecniche Operative

- b. piano per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167 "Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare" e s.m.i.;
 - c. piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui all'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 "Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica; norme sulla espropriazione per pubblica utilità, modifiche ed integrazioni alla legge 17 agosto 1942, n. 1150; legge 18 aprile 1962, n. 167; legge 29 settembre 1964, n. 847; ed autorizzazione di spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionata" e s.m.i.;
 - d. piano di recupero di cui all'articolo 28 della legge 5 agosto 1978, n. 457 "Norme per l'edilizia popolare" e s.m.i.;
 - e. piano ambientale di cui all'articolo 27 della legge regionale 16 agosto 1984, n. 40 "Nuove norme per la istituzione di parchi e riserve naturali regionali" e s.m.i.;
 - f. programma integrato di cui all'articolo 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179 "Norme per l'edilizia residenziale pubblica" e successive modificazioni; in particolare il programma integrato è lo strumento di attuazione della pianificazione urbanistica per la realizzazione coordinata, tra soggetti pubblici e privati, degli interventi di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale. La riqualificazione si attua mediante il riordino degli insediamenti esistenti e il ripristino della qualità ambientale anche attraverso l'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie e dell'arredo urbano, il riuso di aree dismesse, degradate, inutilizzate, a forte polarizzazione urbana, anche con il completamento dell'edificato.
2. Il P.U.A. deve rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni del P.I. indicate nelle planimetrie e previste dalle presenti norme; lo stesso P.U.A. può prevedere rispetto al P.I. precisazioni e/o modificazioni del proprio perimetro funzionali alla progettazione complessiva dell'intervento con il limite massimo del 10% (dieci per cento) e trasposizioni di zone e aree conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi.
3. Le modifiche di cui al comma 2 non costituiscono variante al P.I.
4. I P.U.A. di iniziativa pubblica possono anche prevedere varianti allo strumento urbanistico generale, con un limite massimo di aumento del 15% (quindici per cento) in termini volumetrici e/o di superficie coperta relativamente ad alcuni parametri tecnici, quali:
- la densità massima territoriale o fondiaria;
 - l'indice massimo di copertura territoriale o fondiaria;
 - l'altezza massima degli edifici;
 - la lunghezza massima delle fronti.
5. Modificazioni percentuali superiori ai parametri di cui al comma 4 costituiscono variante allo strumento urbanistico generale.
6. Nell'ambito del P.U.A. deve essere garantita la dotazione minima di aree per servizi, secondo gli standard prescritti all'art. 11 delle presenti Norme Tecniche.
7. Gli elaborati del P.U.A. sono quelli previsti dall'art. 19 della L.R. 11/204.
8. I P.U.A. possono prevedere la compensazione dei volumi, per zone urbanistiche diverse, nel rispetto delle seguenti condizioni:
- a) l'indice di edificabilità fondiaria non dovrà, in ogni caso, superare quello massimo consentito

Norme Tecniche Operative

nella zona interessata dal P.I. vigente; qualora l'area oggetto del P.U.A. risulti compresa in zone con diverso indice fondiario, ad essa sarà attribuito un indice di edificabilità fondiaria pari alla media degli indici spettanti alle singole porzioni di area in proporzione alla loro superficie;

b) l'altezza dei fabbricati non dovrà superare in ogni caso i 10,00 ml.

9. Qualora si intenda avvalersi della facoltà descritta al p.to 8, il P.U.A. deve essere corredato dagli atti di vincolo "*altius non tollendi*", nei riguardi dei fabbricati da realizzarsi, e "*non aedificandi*", relativamente alle aree di impianto, debitamente registrati e trascritti.

Art. 10 PROGETTI DI COORDINAMENTO URBANISTICO

1. I progetti di coordinamento urbanistico:
 - a. garantiscono l'unità formale e funzionale degli interventi;
 - b. non sono sostitutivi del P.U.A. se questo risulta necessario o prescritto dal P.I.;
 - c. possono essere attuati per stralci funzionali.
2. L'ambito della "area di intervento unitario" è definito nelle tavole del P.I. o con provvedimento del Comune che stabilisce anche gli indirizzi da seguire nella progettazione, i contenuti, gli elaborati tecnici di progetto.
3. Il progetto di coordinamento urbanistico individua gli eventuali stralci funzionali e gli ambiti del P.U.A.

Art. 11 DOTAZIONI MINIME DI AREE PER SERVIZI

Le zone per servizi ed attrezzature indicate nelle tavole di Piano sono destinate alla realizzazione di opere e di servizi pubblici o di interesse comune. Le zone di cui al presente capo comprendono aree di proprietà pubblica, aree da acquisire alla proprietà pubblica, aree di proprietà e/o in gestione a enti pubblici, e/o di diritto pubblico, gestori di servizi pubblici, e/o ONLUS, aree di proprietà privata ma di uso pubblico ed aree che, pur mantenendo un regime dei suoli privato, rivestono un particolare interesse pubblico per le loro caratteristiche intrinseche (parchi, orti botanici, etc.), per effetto di convenzioni con il comune.

a - Zone a destinazione residenziale

Il P.I., per le destinazioni residenziali, ha individuato i servizi e le attrezzature minori, secondo la capacità insediativa definita dallo stesso e nei limiti stabiliti dal dimensionamento fissato per le singole ATO, destinando a ciascun abitante teorico uno standard urbanistico non inferiore di 30 m²/abitante, valore determinato attribuendo un volume edificabile di 150 m³ a ciascun abitante teorico. Le articolazioni quantitative minime degli standard previste risultano essere:

- parcheggi pubblici	8	m ² /ab
- verde pubblico	12,5	m ² /ab
- attrezzature scolastiche	4,5	m ² /ab
- attrezzature collettive	5	m ² /ab

dei quali i primari vengono così stabiliti:

- parcheggi pubblici	8	m² / ab
- verde pubblico attrezzato	5	m² / ab

L'Amministrazione comunale può motivatamente prevedere una diversa distribuzione degli standards primari, comunque entro i limiti minimi previsti dal D.M. 1444/68.

I P.U.A. relativi a nuovi insediamenti, ivi comprese le ristrutturazioni urbanistiche e le riconversioni volumetriche, devono contenere, oltre alle strade ed alla viabilità in genere, almeno:

Norme Tecniche Operative

- a. la dotazione minima di aree a standard primario;
- b. le aree secondarie, invece, devono essere conferite nell'ambito delle zone già individuate dal P.I.; nel caso in cui, nell'ambito del P.U.A., non siano individuati standards secondari, le aree devono essere conferite nell'ambito delle zone individuate dal P.I., o in alternativa acquisite dall'Amministrazione comunale previa la monetizzazione del relativo valore che viene determinato, tramite apposita deliberazione, in base al corrispettivo dell'indennizzo;
- c. il valore delle aree e delle opere cedute o vincolate (ex art. 31 della L.R. n. 11/04) è scomputabile dal contributo di urbanizzazione in sede di rilascio del titolo abilitativo, ammettendosi la compensazione anche tra diverse categorie di opere di urbanizzazione e corrispondenti aree a standard;
- d. è facoltà dell'Amministrazione comunale, relativamente i soli piani di recupero e/o particolareggiati nonché per gli interventi sui Beni Culturali e Ambientali, di convenire la monetizzazione delle superfici per standard primario o per opere non reperibili all'interno degli ambiti, facendo riferimento al costo complessivo della realizzazione dei servizi, calcolato come valore delle aree e delle opere che su esse devono essere realizzate. Sarà a cura del Comune l'individuazione e la realizzazione, mediante gli oneri monetizzati, di spazi pubblici tra quelli previsti dallo strumento generale.

Le aree per servizi devono avere dimensione e caratteristiche idonee alla loro funzione in conformità a quanto previsto dal provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 46, comma 1, lettera b) della L.R. 11/2004. Nel caso in cui l'Amministrazione comunale accerti che l'intervento attuativo non necessiti, o necessiti parzialmente, delle opere di urbanizzazione, è consentito compensare la mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione con la realizzazione di altre opere finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture per un importo equivalente o, in alternativa, la monetizzazione prevista. Nel quadro della classificazione e nel rispetto degli obiettivi qualitativi e quantitativi stabiliti dal presente P.I. per le dotazioni di spazi e attrezzature pubbliche, possono essere apportate modifiche alla destinazione per trasformarne l'uso preesistente in uno degli altri usi pubblici previsti senza variare lo strumento urbanistico, ma nel rispetto delle dotazioni massime stabilite dal dimensionamento approvato.

Il conseguimento degli standard relativi alle dotazioni minime di aree per servizi può essere in parte assicurato mediante forme di convenzionamento con aree di proprietà privata.

b - Zone a destinazione non residenziale

Il P.I., per le destinazioni diverse da quella residenziale e salvo specifiche normative più restrittive, definisce uno standard minimo per servizi non inferiore a:

- per l'industria e l'artigianato, **10 m²** ogni **100 m²** di superficie dell'area oggetto del P.U.A., standard considerati esclusivamente primari;
- per il commercio ed il direzionale, **100 m²** ogni **100 m²** di superficie lorda di pavimento, qualora il P.U.A. ne preveda l'insediamento o qualora vengano presentate istanze di concessione edilizia per attrezzature commerciali e direzionali, standard considerati esclusivamente primari.

Per gli insediamenti a carattere commerciale e direzionale almeno i $\frac{3}{4}$ (75%) delle aree per servizi sono da riservare esclusivamente a parcheggio pubblico alberato.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Gli Enti Pubblici ed i Privati, singoli o associati, possono realizzare direttamente gli interventi per l'attuazione delle opere su aree in proprietà o in diritto di superficie, previo nulla osta preventivo rilasciato dal Comune e deliberato dal Consiglio Comunale nel quale risulti che gli interventi sono compatibili con gli indirizzi generali

Norme Tecniche Operative

e con i programmi comunali: le modalità della realizzazione, dell'uso e dell'eventuale trasferimento delle aree e delle opere al Comune sono determinate con apposita convenzione approvata dal Consiglio Comunale nel quale siano definite:

- a) le modalità di esercizio delle aree con destinazione pubblica quali parcheggi, collegamenti pedonali, aree attrezzate a verde, etc.;
- b) la destinazione d'uso degli edifici e degli impianti con particolare riferimento alla pubblica utilità, o al pubblico interesse della loro gestione;
- c) la durata della convenzione, le modalità di esercizio e le destinazioni d'uso alla sua scadenza, qualora non venga rinnovata, oltre alle garanzie reali o finanziarie.

Art. 12 IDONEITÀ EDIFICATORIA DEI TERRENI

La progettazione degli interventi edificatori e di sistemazione dei terreni deve sempre attenersi alla normativa di legge vigente, in particolare:

- alla L. 64/1974 "Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche";
- alle norme tecniche emanate con D.M. 11 marzo 1988 riguardante le "Indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione", con quanto precisato nella Circolare Regionale n. 9 del 05 aprile 2000;
- al D.M. 14 gennaio 2008 "Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni".

L'edificabilità dei terreni è soggetta al rispetto delle prescrizioni di cui agli articoli contenuti nelle Norme Tecniche del P.A.T. in relazione alla suddivisione del territorio comunale in aree contraddistinte da una differente idoneità edificatoria operata dall'elaborato tav. 4 del P.A.T. ed in quella dei vincoli nel P.I. e del Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) dei bacini idrografici dei fiumi ISONZO, TAGLIAMENTO, PIAVE E BRENTA-BACCHIGLIONE.

TITOLO II - SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO

Art. 13 STUDIO E TUTELA DEL VERDE

Negli insediamenti urbani, agricoli e di uso pubblico, deve essere curato in modo speciale il verde, facendo uso preferenziale di specie vegetali autoctone, scelte tra quelle le cui caratteristiche generali meglio rispondono alla specifica situazione, con riferimento alle norme del P.A.T. in vigore.

Le aree scoperte dei lotti edificandi devono essere sistemate a giardino o pavimentate in modo tale che la superficie permeabile del lotto di pertinenza sia maggiore e/o uguale al 70% della superficie scoperta.

I progetti di trasformazione urbanistica devono essere accompagnati da uno studio del verde che salvaguardi il più possibile il sistema delle alberature e/o siepi esistenti. L'area individuata come sistema agricolo produttivo di pianura ad elevata integrità, dovrà, compatibilmente con le attività esistenti, essere mantenuta nella sua integrità, potenziando eventuali connotazioni storico-ambientali propri dell'area.

I progetti dovranno rispettare quanto più possibile le piante esistenti; l'abbattimento di piante esistenti può essere consentito solo se previsto dal progetto approvato. Le piante abbattute in base al progetto dovranno essere sostituite da altre in numero non inferiore a quelle abbattute e poste a dimora sull'area di pertinenza dell'edificio. Solo a seguito del riconoscimento di particolari conformazioni dei luoghi o dell'incompatibilità dell'essenza presente sarà possibile proporre soluzioni diverse.

Nel rispetto del diritto di terzi, è ammessa, anche in assenza di progetto, l'estensione delle superfici a verde con la messa a dimora di alberi e di cespugli delle specie autoctone e la formazione di aiuole, orti e superfici a prato.

Art. 14 NORME DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA

Nell'obiettivo di realizzare una dinamica dell'uso del suolo rispettosa dei principi di salvaguardia idrogeologica e di riduzione del rischio idraulico, sulla base del quadro conoscitivo e delle informazioni acquisite, nonché in coerenza con quanto previsto dalla D.G.R.V. n. 2948 del 6 ottobre 2009, dal PAI (Piano di Assetto Idrogeologico) del Brenta-Bacchiglione, dal PTCP (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale) della Provincia di Vicenza, dal Piano Tutela delle Acque (D.C.R.V. n. 107 del 5 novembre 2009 e D.G.R.V. n. 842 del 15 maggio 2012), dallo studio della rete idrografica in gestione ai Consorzi di Bonifica, in sede di attuazione dei singoli interventi sono da attuarsi le seguenti prescrizioni:

- a) in sede di progettazione dei corpi di fabbrica si dovrà ridurre, per quanto possibile, le aree impermeabili (esempio concentrando le nuove volumetrie, contenendo la larghezza dei passaggi pedonali contermini, adottando sistemi localizzati di infiltrazione o bio-infiltrazione per lo smaltimento delle acque dei pluviali, etc.);
- b) salvaguardare la parte ineditata lasciando a verde (superficie drenante naturale) quanto più area possibile, eventualmente vincolando specifici volumi (fossati, trincee, aree concave, etc.) ai fini della conservazione o integrazione delle capacità di invaso idrico superficiale e profondo;
- c) ad intervento urbanistico od edilizio eseguito, ed a parità di evento di pioggia, l'eventuale rete di smaltimento delle acque meteoriche deve prevedere valori di portata massima almeno non superiori a quelli stimabili nella situazione ante intervento. Ciò può essere ottenuto, ad esempio, maggiorando la volumetria profonda destinata ad immagazzinare la precipitazione, ed operando in modo che allo scarico una apposita strozzatura idraulica permetta di acquisire la limitazione della portata; in assenza di studi più precisi, il volume complessivo, con la sola esclusione del velo idrico superficiale,

Norme Tecniche Operative

non deve essere inferiore a **500 m³ / h_a**, come previsto dal P.A.T. Per ragioni legate alla necessità di pretrattare per decantazione l'acqua di prima pioggia il concetto esposto conviene sia applicato anche nei casi ove vengano adottati sistemi di smaltimento in falda;

- d) se l'intervento coinvolge direttamente un corso d'acqua, uno scolo o canale a valenza pubblica (consorziale o di competenza del Genio Civile) si dovrà preferibilmente definire la distribuzione planivolumetrica dell'intervento in modo che le aree a verde siano distribuite e concentrate lungo le sponde del corso d'acqua; questo anche per consentire futuri interventi di mitigazione e la manutenzione del corpo idrico;
- e) un'area destinata a verde deve essere configurata, dal punto di vista plano-altimetrico, in modo da diventare ricettore di parti non trascurabili di precipitazione defluenti per deflusso superficiale ed afferenti alle aree impermeabili limitrofe e fungere, nel contempo, da bacino di laminazione del sistema di smaltimento delle acque piovane (quindi è conveniente che tali aree siano collocate ad una quota inferiore rispetto al piano medio delle aree impermeabili circostanti ed essere tra loro idraulicamente connesse tramite opportuni collegamenti). Tale bacino andrà localizzato preferibilmente:
 - 1. a valle delle zone urbanizzate o da urbanizzare;
 - 2. lungo le sponde di rogge, canali o altri corsi d'acqua a valenza pubblica (consorziale, o di competenza del Genio Civile), anche per consentire futuri interventi di mitigazione e la manutenzione;
- f) limitare al massimo le aree completamente impermeabili ed a forte pendenza come i tetti, favorendo sistemi di copertura meno inclinati e dotati di una certa, anche relativa capacità di invaso;
- g) nel caso sia prevista la costruzione di parcheggi privati o pubblici è valutabile che le pavimentazioni destinate allo stallo veicolare siano di tipo drenante, ovvero permeabile, da realizzare su opportuno sottofondo che garantisca l'efficienza del drenaggio ed una capacità di invaso (porosità efficace) non inferiore ad una lama d'acqua di 10 cm.; la pendenza delle pavimentazioni destinate alla sosta veicolare deve essere sempre inferiore a 1 ^{cm}/ml; la possibilità dovrà essere valutata secondo la tipologia dei terreni e comunque garantendo il regolare trattamento delle acque di prima pioggia;
- h) salvaguardia delle vie di deflusso dell'acqua, così da mantenerle in efficienza, per garantire lo scolo ed il ristagno, in particolare:
 - 1. salvaguardia o ricostituzione dei collegamenti con fossati o corsi d'acqua esistenti;
 - 2. rogge e fossati non devono subire interclusioni o perdere la funzionalità idraulica;
 - 3. eventuali ponticelli, tombamenti, o tombotti interrati, devono garantire una portata mai inferiore a quella maggiore fra la portata della sezione immediatamente a monte o quella immediatamente a valle della parte di fossato interessato dal manufatto;
 - 4. l'eliminazione di fossati o volumi profondi a cielo libero non può essere attuata senza la previsione di misure di compensazioni idraulica adeguate;
 - 5. nella realizzazione di nuove arterie stradali, ciclabili o pedonali, contermini a corsi d'acqua o fossati, si deve evitare il tombamento dando la precedenza ad interventi di spostamento; in caso di assoluta e motivata necessità di tombamento si dovrà rispettare la capacità di deflusso del volume invaso preesistente (misurato sino al bordo superiore più basso del fossato/canale per ogni sezione considerata);
- i) prevedere l'obbligo della manutenzione dei fossati, anche in area privata, da parte di chi esegue l'intervento; almeno nelle aree agricole mantenere i fossati a cielo aperto, fatta solo eccezione per la

Norme Tecniche Operative

costruzione di passi carrai;

- j) nelle zone ove possono verificarsi, o anche solo prevedersi, fenomeni di esondazione e ristagno incontrollato di acqua, è meglio evitare la costruzione di volumi interrati, o in alternativa prevedere adeguati sistemi di impermeabilizzazione e drenaggio e quanto necessario per impedire allagamenti dei locali; il piano di imposta dei fabbricati dovrà essere convenientemente fissato ad una quota superiore al piano di campagna medio circostante. La quota potrà essere convenientemente superiore per una quantità da precisarsi attraverso una analisi della situazione morfologica circostante (comunque con un minimo di 30 cm.);
- k) se l'intervento interessa corsi d'acqua pubblici, consortili o di competenza regionale, anche se non iscritti negli elenchi delle acque pubbliche, tenere conto che la fascia di 10 ml. dal ciglio superiore della scarpata, o dal piede esterno dell'argine esistente, è soggetta alle disposizioni del R.D. 368/1904 e del R.D. 523/1904; l'intervento o il manufatto entro la fascia dovrà essere specificamente autorizzato dalla competente Autorità idraulica, fermo restando l'obbligo di tenere completamente sgombrata da impedimenti una fascia di almeno 4 ml.; in ogni caso sono assolutamente vietate nuove edificazioni entro la fascia di 10 ml., salvo deroga concessa dall'Ente idraulico preposto;
- l) nella realizzazione di opere viarie pubbliche e private di qualsiasi tipo dovranno essere previste ampie scoline laterali a compenso dell'impermeabilizzazione imposta al territorio e dovrà essere assicurata la continuità del deflusso delle acque fra monte e valle dei rilevati o delle interclusioni;
- m) favorire la predisposizione di tecniche di stoccaggio temporaneo di acqua meteorica per il riutilizzo successivo a fini di irrigazione o altro (esempio utilizzo industriale o per prevenzione incendi);
- n) prediligere sempre, nella progettazione dei collettori di drenaggi, basse pendenze e grandi diametri; anche per motivazioni di natura manutentiva conviene adottare sempre e comunque un diametro minimo di almeno 30 cm.;
- o) prediligere sempre, nella progettazione delle superfici impermeabili, basse o trascurabili pendenze di drenaggio superficiale, rendendo inoltre più densa la rete di punti di assorbimento (grigliati, chiusini, canalette di drenaggio);
- p) qualsiasi intervento edilizio o urbanistico deve essere progettato in modo che non venga compromessa la possibilità di riduzione o eliminazione delle cause di pericolosità idraulica o di danno idraulico potenziale;
- q) devono essere impiegati dispositivi di accumulo delle acque meteoriche per usi domestici non potabili (impianti tecnologici, giardini, orti, etc.).

Il P.I. assorbe direttamente i seguenti indirizzi fondamentali di mitigazione idraulica:

- le nuove urbanizzazioni, dovranno avere fognature di tipo separato, prevedendo pretrattamenti alle acque di precipitazione (derivazione al depuratore delle acque di prima pioggia, collocazione di appositi sedimentatori per eliminare la frazione di solidi sedimentabili trasportati) e avviando le acque di pioggia a pozzi perdenti o altri sistemi di infiltrazione nel sottosuolo dell'acqua;
- le nuove urbanizzazioni/edificazioni non devono far aumentare i coefficienti di deflusso e i coefficienti idrometrici, oltre i limiti di compatibilità con la rete scolante. L'assetto idraulico deve essere studiato ed attuato adottando tecniche costruttive in grado di migliorare la sicurezza e di far diminuire i coefficienti di deflusso con accorgimenti adeguati sia per le urbanizzazioni sia per i singoli fabbricati;
- ad intervento urbanistico o edilizio eseguito, ed a parità di evento di pioggia, la rete di smaltimento delle acque piovane deve prevedere valori di portata massima almeno non superiori a quelle

Norme Tecniche Operative

stimabili nella situazione che precede l'intervento (invarianza idraulica); a questo fine, si dovranno mettere in atto le opere di mitigazione idraulica più adeguate alla specifica situazione, attivando i sistemi prescritti nel documento di Compatibilità Idraulica allegato al P.A.T. approvato;

- prediligere, nella progettazione delle superfici impermeabili, minime o trascurabili pendenze di drenaggio superficiale, rendendo inoltre più densa la rete di punti di assorbimento (grigliati, chiusini, canalette di drenaggio, etc.);
- nelle reti di smaltimento delle acque bianche si deve prediligere basse pendenze e grandi diametri nonché valutare l'opportunità di impiegare i perdenti delle acque piovane nel primo sottosuolo e tubazioni della rete acque bianche del tipo drenante.

È preferibile che il volume di invaso venga ricavato mediante depressioni delle aree a verde opportunamente sagomate ed eventualmente adeguatamente individuate anche nelle tavole del P.I., che prevedano comunque, prima del recapito nel ricettore finale, un pozzetto di scarico con bocca tarata. Oppure, qualora gli spazi disponibili in superficie non siano sufficienti, con una progettazione della rete di raccolta delle acque meteoriche che tenga in considerazione, oltre al sovradimensionamento della rete di tubazioni (necessario per recuperare il volume di invaso), anche l'inserimento, in corrispondenza della sezione di valle del bacino drenato dalla rete di fognatura bianca, di un pozzetto in calcestruzzo con bocca tarata per la limitazione della portata scaricata nel fosso ricettore. Inoltre:

- per gli interventi di nuova viabilità e nei tratti di intersezione con canali irrigui, ai fini della salvaguardia della biodiversità, dovranno essere realizzati sistemi disoleatori per il trattamento sia delle acque di prima pioggia che dei liquidi inquinanti provenienti da possibili sversamenti di autocisterne;
- analogamente le acque inquinate di prima pioggia provenienti dai piazzali di manovra e dalle aree di sosta degli automezzi dovranno essere destinate ad un disoleatore per il trattamento, prima della consegna finale al corpo ricettore o alla batteria di pozzi perdenti. Tali vasche di prima pioggia dovranno periodicamente essere sottoposte a interventi di manutenzione e pulizia;
- non sono ammesse nuove tombinature di alvei demaniali; solo in presenza di situazioni eccezionali tali tipologie di intervento potranno essere autorizzate. Sarà peraltro compito del soggetto richiedente dimostrare il carattere di eccezionalità della situazione;
- assicurare la continuità delle vie di deflusso tra monte e valle delle strade di nuova realizzazione, mediante la realizzazione di scoline laterali e opportuni manufatti di attraversamento. In generale evitare lo sbarramento delle vie di deflusso in qualsiasi punto della rete drenante, per evitare zone di ristagno.

Qualora l'Amministrazione Comunale ritenga di dover ridefinire con una visione unitaria il deflusso meteorico dell'intera zona urbanizzata, potrà essere presa in considerazione l'idea di monetizzare le opere prevedibili all'interno dei singoli lotti, assumendosi quindi l'onere di realizzare, con i fondi accantonati, un complesso organico ed efficiente di interventi. Questi dovranno necessariamente essere definiti all'interno dei futuri P.I. e realizzati preliminarmente alle nuove urbanizzazioni.

Restano in ogni caso fatte salve sia tutte le disposizioni e le leggi relative all'idraulica fluviale o alle reti di bonifica, come quelle inerenti, ad esempio, le distanze dagli argini a cui sono consentite opere e scavi, sia le norme che regolano gli scarichi e la tutela dell'ambiente e delle acque dall'inquinamento.

Norme Tecniche Operative

Art. 15 NORME A FAVORE DEL CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI E DELL'EDILIZIA SOSTENIBILE

Il P.I., con l'obiettivo della tutela e riqualificazione ambientale, promuove ed incentiva la realizzazione di interventi edilizi che prevedano soluzioni impiantistiche e/o materiali per dotare e portare gli edifici ad una categoria a basso consumo energetico con particolare riferimento all'applicazione di fonti rinnovabili energetiche; tali edifici dovranno essere dotati al momento della richiesta di agibilità di un attestato di certificazione energetica, compatibilmente rilasciato da Enti allo scopo organizzati tipo VI.ENERGIA, CASA CLIMA, etc., facenti ricadere l'unità e/o complesso edilizio in classe "A" o "B " (classificazione degli edifici in clima standard "2379 GG").

Art. 16 RIDUZIONE DELL'INQUINAMENTO LUMINOSO

1. La realizzazione di impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati, dovrà essere improntata al contenimento dell'inquinamento luminoso nella misura massima ottenibile con l'utilizzo delle tecnologie disponibili al fine di tutelare e migliorare l'ambiente, di conservare gli equilibri ecologici e di favorire il risparmio energetico.
2. Nella progettazione, realizzazione e gestione di impianti di illuminazione esterna dovranno adottarsi le seguenti precauzioni:
 - a) impiegare un sistema ottico a stato solido costituito esclusivamente da LED, oppure, se opportunamente motivato, da sorgenti luminose a vapori di sodio ad alta pressione;
 - b) selezionare ogniqualevolta ciò sia possibile, per le strade con traffico motorizzato, i livelli minimi di luminanza ed illuminamento consentiti dalle normative vigenti L.R. 17 del 7 agosto '09 e s.m.i. (vedi ad es. UNI 10439, UNI 10819);
 - c) evitare per i nuovi impianti l'adozione di sistemi di illuminazione a diffusione libera o diffondenti o che comunque emettano un flusso luminoso nell'emisfero superiore eccedente il 3% (tre per cento) del flusso totale emesso dalla sorgente;
 - d) limitare l'uso di proiettori ai casi di reale necessità, in ogni caso mantenendo l'orientazione del fascio verso il basso, non oltre i sessanta gradi dalla verticale;
 - e) adottare sistemi automatici di controllo e riduzione del flusso luminoso, fino al cinquanta per cento del totale, dopo le ore ventidue, e adottare lo spegnimento programmato integrale degli impianti ogniqualevolta ciò sia possibile, tenuto conto delle esigenze di sicurezza.
3. Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano alle installazioni, impianti e strutture pubbliche, civili e militari, la cui progettazione, realizzazione e gestione sia già regolata da specifiche norme statali ed agli impianti privati di illuminazione esterna, costituiti da non più di dieci sorgenti luminose con un flusso luminoso per ciascuna sorgente non superiore a 1.500 lumen.
4. La realizzazione di impianti di illuminazione esterna privati collocati lungo le strade è subordinata al preventivo parere dell'Amministrazione Comunale qualora vengano superati le tre sorgenti luminose.

TITOLO III - DISPOSIZIONI PER IL SISTEMA INSEDIATIVO E RELATIVI SERVIZI

Capo I - Generalità

Art. 17 STRUTTURA DEL SISTEMA INSEDIATIVO

La struttura urbanistica del sistema insediativo del Territorio Comunale, così come rappresentato nelle tavole del P.A.T., viene suddivisa nelle seguenti Zone Territoriali Omogenee (ZTO):

- la struttura storica, comprendente la Z.T.O. "A" - Centri Storici, Corti rurali e i Beni Culturali e Ambientali, riguardante le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico o da agglomerati insediativi o manufatti isolati di interesse ambientale, "altri edifici di valore storico-testimoniale" e la Sottozona BA" - Zona residenziale intensiva di riqualificazione del Capoluogo;
- le zone residenziali soggette ad intervento edilizio diretto (IED), riguardante le parti totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zona centro storico, definite dalle Z.T.O. "B" - "C1";
- le zone residenziali soggette a P.U.A., riguardante le parti destinate a nuovi insediamenti residenziali e che risultano inedificate o scarsamente edificate, definite dalle Z.T.O. "C2";
- le zone produttive, riguardante le parti destinate ad insediamenti produttivi per impianti industriali, artigianali o commerciali, definite dalle Z.T.O. "D", nonché gli insediamenti schedati ai sensi della L.R. 11/87;
- le zone agricole, riguardante le parti del territorio destinate ad usi agricoli o produttivi primari in genere, definite dalle Z.T.O. "E";
- le zone a verde privato, riguardante le parti del territorio volte al mantenimento del verde e alla cura delle essenze arboree esistenti;
- le zone a standard, riguardante le aree destinate a servizi, attrezzature ed impianti di interesse generale definite dalle Z.T.O. "F" nonché aree private sportive di uso pubblico.

Il P.I., inoltre, individua con apposita grafia, ai sensi del D.Lgs 42/04, gli edifici o insiemi di grande valore architettonico qualificabili come beni culturali e ambientali tipici di valore testimoniale, in particolare del territorio agricolo. L'area all'interno della quale l'edificio è posto e con la quale è relazionato funzionalmente, viene definita "area di pertinenza dell'edificio".

Art. 18 NORME GENERALI PER L'EDIFICATO ESISTENTE

1. Salvo diverse prescrizioni stabilite per gli edifici esistenti, sono sempre consentiti, in tutte le zone ed aree, anche in assenza di P.U.A. richiesto dal P.I.:
 - gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.;
2. Per gli edifici esistenti, in tutte le aree e zone, fatte salve diverse determinazioni in particolari situazioni di vincolo urbanistico ed ambientale, valgono le seguenti disposizioni:
 - a. Possono essere previsti trasposizioni volumetriche e riaccorpamenti nell'ambito di pertinenza, finalizzati ad ottimizzare e riqualificare il tessuto urbanistico dell'ambito stesso senza variare la volumetria esistente;
 - b. In deroga agli indici di zona ed a condizione che il volume sia armonicamente inserito nell'edificio esistente, viene ammesso per ogni unità funzionale (alloggio, azienda produttiva agricola, etc.) e

Norme Tecniche Operative

per dimostrare esigenze igienico-sanitarie e/o funzionali, per una sola volta, l'ampliamento massimo:

- fino a **60 m³**, per gli edifici esistenti con destinazione d'uso conformi a quelle previste dal P.I.;
 - fino a **30 m³**, per gli edifici esistenti con destinazione d'uso in contrasto con quelle previste dal P.I., ma in zone non destinate ad uso pubblico o ad esproprio;
- c. In deroga ai limiti di zona, per gli edifici esistenti e legittimati alla data di entrata in vigore del 1° P.I., è consentito, nel caso ne fossero sprovvisti, la realizzazione di autorimesse nella misura massima di **20 m²** di superficie utile per ogni unità abitativa; il manufatto dovrà essere però accorpato all'edificio principale esistente, avere un'altezza massima di 2,40 ml. e rispettare le distanze stabilite dal Codice Civile.
- d. Gli edifici ricadenti in zone destinate ad uso pubblico, possono essere oggetto di soli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo.
- e. La realizzazione degli interventi di cui alle lett. a) e b) ha come termine, per la completa realizzazione delle opere, i 3 (tre) anni dell'avvenuto inizio delle stesse; non saranno permesse proroghe dei lavori.
3. Negli edifici per i quali sia prescritta la demolizione sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria.
4. Negli edifici all'interno dei quali si svolgono attività per le quali è prescritto il blocco o il trasferimento, col permanere delle condizioni dell'incompatibilità con il contesto circostante, è consentita la sola manutenzione ordinaria.
5. È ammessa la ricomposizione dei volumi rientranti nello stesso aggregato abitativo anche se condonati.
6. Il rilascio del titolo edilizio abilitativo per l'ampliamento di edifici residenziali è subordinato alla:
- riqualificazione complessiva dell'edificio o del complesso, con l'eliminazione delle baracche e delle superfetazioni;
 - completa sistemazione degli spazi esterni di pertinenza dell'edificio con l'eliminazione degli eventuali manufatti o depositi all'aperto in contrasto con il P.I.;
 - integrazione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti.
7. Per gli "Interventi puntuali soggetti a schedatura" si applicano le disposizioni previste dalla specifica scheda.
8. In tutte le zone ed aree è consentita la modifica di destinazione d'uso, anche senza opere, purché vengano rispettate le destinazioni d'uso previste dal P.I.
9. Le modifiche di destinazione d'uso per le attività commerciali, direzionali, devono garantire la dotazione minima di parcheggi pertinenziali, pubblici e/o di uso pubblico prescritte dal P.I. e dalla legislazione vigente.

Art. 19 NORME COMUNI ALLE VARIE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

1. La realizzazione delle previsioni del P.I. deve rispettare le disposizioni sia sostanziali che procedurali contenute nelle leggi in materia (segnatamente nella L.R. n. 11/04 e, per quanto in essa regolato, nella Legge urbanistica statale 17 agosto 1942, n. 1150, e s.m.i., e nel D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 e s.m.i.), oltre le prescrizioni, contenute nel presente P.I. e nel Regolamento Edilizio.

Norme Tecniche Operative

2. Negli interventi di nuova edificazione deve essere prevista la realizzazione, anche per stralci funzionali, di almeno il 50 % della potenzialità edificatoria massima consentita, salva la necessità di rispettare eventuali allineamenti con preesistenti edifici circostanti, e salvi altresì i casi di ampliamento e di ristrutturazione anche se attuata con demolizione e ricostruzione del preesistente fabbricato. L'edificazione globale può essere realizzata anche con più stralci esecutivi di un progetto generale nell'arco di validità del P.I.
3. Per tutti gli edifici esistenti, non sottoposti a tutela, sono ammesse le trasposizioni volumetriche e riaccorpamenti nell'ambito di pertinenza, finalizzati ad ottimizzare e riqualificare il tessuto urbanistico dell'ambito senza variare la volumetria esistente.
4. Con il permesso di costruire il Responsabile dell'Ufficio Tecnico può, su conforme parere della Commissione Edilizia Comunale integrata, sentita anche l'Amministrazione Comunale, dettare particolari prescrizioni per assicurare la conservazione e la tutela delle caratteristiche architettoniche e/o del particolare pregio storico o ambientale di singoli edifici, anche non soggetti al vincolo di cui al D.Lgs 42/04 e s.m.i. o non specificamente classificati e/o vincolati dal P.I.
5. Per gli edifici rientranti in una medesima UMI è necessario che il progetto sia esteso all'intera unità mentre la sua attuazione può avvenire anche per stralci funzionali sempre che, a giudizio del Responsabile dell'Ufficio Tecnico, su conforme parere della Commissione Edilizia Comunale, non ne derivi una situazione estetica o architettonica inaccettabile.
6. 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, etc.), 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.
7. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico può, sentito il parere della Commissione Edilizia 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 Piano.
8. Qualora un lotto sia interessato da più zone o sottozone di tipo diverso, volume e superficie coperta saranno quelli derivanti dalla sommatoria di quelli realizzabili sulle singole porzioni in relazione ai rispettivi indici di zona, mentre per le altre prescrizioni l'edificazione avverrà in conformità a quelle della zona che interessa la porzione maggiore del terreno medesimo.
9. Le modificazioni degli usi in atto negli edifici esistenti o parte di essi, sono sempre consentite purché conformi alla normativa di P.I. della zona in cui ricadono e comunque previo adeguamento degli standard necessari alla specifica destinazione.
10. Quando il tipo di intervento ammesso è specificato in apposito cartiglio nelle tavole di Piano tale intervento deve essere considerato come intervento-limite massimo consentito, intendendosi quindi ammessi anche tutti quelli di grado di protezione superiore a quello indicato.
11. **La validità per l'attuazione delle singole aree ha termine dopo 5 anni, e comunque solo dopo tale termine l'Amministrazione potrà modificare l'ambito e far decadere la pianificazione vigente.**
12. La documentazione per l'autorizzazione ad interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione di fabbricati esistenti, deve essere corredata di una relazione tecnica che documenti gli adottati

Norme Tecniche Operative

interventi per prevenire l'ingresso negli ambienti abitativi di radon proveniente dal sottosuolo. Si segnala in proposito che l'organizzazione mondiale di sanità nella recente pubblicazione del 2009 "Who Handbook on Indoor Radon. A Public Health Perspective", indica di conseguire negli ambienti di vita dei livelli di radon inferiori a 100 Bq/m³, e precisa che laddove non risulta possibile rispettare questo limite il livello non deve comunque superare i 300 Bq/m³. L'ULSS potrà esaminare le soluzioni adottate per proteggere dal radon gli edifici in occasione dei pareri edilizi, e fornire indicazioni ai diversi soggetti (progettisti, operatori, etc.) riguardo alle metodologie per mitigare l'immissione di radon.

13. Negli interventi di nuova costruzione e di riqualificazione edilizia siano adottate idonee soluzioni per l'uso razionale della risorsa acqua, in particolare nell'impiego e nella gestione del verde (giardini e orti): in presenza di un'area verde/orto superiore ai 100 m² va previsto lo stoccaggio delle acque piovane provenienti dalla copertura da impiegare per usi non potabili (irrigazione del giardino, etc.).

Art. 20 DESTINAZIONI D'USO

L'utilizzazione funzionale delle diverse zone dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni, delle precisazioni contenute negli articoli specifici delle zone. Nelle Z.T.O. "A", "B" e "C" sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza;
- attività complementari e pertinenti agli insediamenti residenziali, nella misura massima eventualmente indicata dal Repertorio Normativo, quali:
 - negozi e pubblici esercizi;
 - uffici e studi professionali;
 - agenzie commerciali;
 - alberghi ed esercizi pubblici per la ristorazione;
 - luoghi di divertimento e di svago (teatri, cinematografi, etc.);
 - banche;
 - artigianato di servizio;
 - attrezzature e impianti pertinenti alle zone residenziali: cabine elettriche, telefoniche, impianti tecnologici, etc.

Sono altresì ammessi i laboratori e botteghe a carattere artigianale, limitatamente al P.T. e al 1° P., purché, a giudizio del Responsabile dell'Ufficio Tecnico, su conforme parere della Commissione Edilizia Comunale, non costituiscano attività classificate insalubri, ai sensi dell'art. 216 del R.D. n. 1265/1934 e s.m.i. (testo unico delle leggi sanitarie), rumorose o comunque moleste o recanti pregiudizio all'igiene e al decoro dell'abitato e nei limiti di quanto previsto dall'art. 41 delle Norme di Attuazione del P.T.R.C.

Sono esclusi dalle Z.T.O. "A", "B" e "C":

- attività industriali e artigianali
- stalle, scuderie, allevamento animali, etc.
- magazzini e depositi anche all'aperto
- tutte quelle destinazioni che, a giudizio del Responsabile dell'Ufficio Tecnico, possano comportare molestia ed essere in contrasto con il carattere residenziale delle zone.

Nelle Z.T.O. "D" sono ammesse, articolate in varie specifiche e delimitate zonizzazioni, le seguenti destinazioni d'uso:

- artigianale,

Norme Tecniche Operative

- industriale,
- attività complementari e compatibili
- direzionale,
- commerciale e tutte le strutture così come definite dalla L. 15/2004,
- attività complementari e compatibili;
- infrastrutture di servizio e di supporto alla mobilità, quali stazioni di servizio, autofficine, spazi espositivi, strutture turistico-ricettive e di ristorazione,
- uffici di pertinenza
- impianti tecnologici
- locali per l'assistenza e il ristoro degli addetti.
- le residenze, con l'eccezione di quelle adibite ad alloggio di servizio, in misura non superiore ad 1 residenza per unità produttiva e con volume massimo complessivo non superiore ad $\frac{1}{4}$ di quello dell'unità produttiva di riferimento con il limite massimo pari a 500 m³;
- le attività che, a giudizio del Comune, possono comportare molestia o pregiudizio alle zone residenziali vicine.

Art. 21 UTILIZZO DEI SOTTOTETTI

Per l'utilizzazione dei sottotetti ai fini accessori e/o residenziali si rinvia all'applicazione della L.R. n. 12 del 6 aprile 1999, "Recupero dei sottotetti esistenti a fini residenziali".

Art. 22 PARCHEGGI PRIVATI

1. Gli spazi da destinare a parcheggio privato, coperto e/o scoperto, a servizio degli edifici residenziale di nuova costruzione, o risultanti da intervento di ristrutturazione urbanistica e/o edilizia comportante aumento o modifica di unità immobiliari rispetto all'esistente, devono avere superficie non inferiore a quella prescritta dall'articolo 41-sexies della Legge n. 1150/42, come sostituito dal secondo comma dell'articolo 2 della Legge 122/89 (1 m² ogni 10 m³ di costruzione).
2. In aggiunta al suddetto dimensionamento, nelle aree soggette ad intervento edilizio diretto dovrà essere realizzato almeno un posto auto per ciascuna unità abitativa della superficie utile non inferiore 12.50 m², con esclusione delle aree di manovra, da ricavarsi nell'area esterna all'edificio, posto in prossimità dell'accesso carraio ed all'esterno della recinzione; fermo restando che nel caso di edificio unifamiliare gli spazi destinati alla sosta devono essere almeno due. Trattandosi di opere di urbanizzazione come previsto dall'articolo 9, primo comma, lettera f) della legge 10/77 non sono soggette al versamento degli oneri contributivi previsti dal DPR 380/2001 e s.m.i.
3. Nelle Z.T.O. "A" e "B" e "C1", qualora le superfici a parcheggio non potessero essere reperite in prossimità ed in collegamento con strade aperte al transito o date le caratteristiche del sito non se ne ritenesse opportuna la realizzazione o non raggiungessero almeno 12.50 m², l'Amministrazione Comunale ha la facoltà, su conforme parere della Commissione Edilizia, di consentirne la monetizzazione; il corrispettivo della monetizzazione è fissato periodicamente, in concomitanza alla determinazione dei contributi relativi al permesso di costruire, sulla base dei costi sostenuti per il reperimento e la realizzazione di servizi analoghi.
4. In ogni caso gli spazi a parcheggio saranno considerati pertinenziali a ciascuna unità abitativa di riferimento.
5. Gli spazi da destinare a parcheggio, comunque della superficie modulare di 5,00 x 2,50 ml., per

Norme Tecniche Operative

costruzioni non residenziali sono così regolamentati:

- a) per le attività commerciali di vicinato e le medie strutture di vendita, di cui alla L.R. 50/2012 e Regolamento attuativo approvato con D.G.R.V. n. 1047 del 21 giugno 2013, si definisce quanto segue:
 - attività commerciali aventi le dimensioni delle medie strutture: area libera non inferiore a $1,80 \text{ m}^2/\text{m}^2$ di superficie di vendita, di cui area destinata a parcheggio effettivo per i clienti non inferiore a $0,70 \text{ m}^2/\text{m}^2$ della superficie di vendita e non inferiore a $0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$ della superficie a destinazione commerciale;
 - attività commerciali minori e gli esercizi di vicinato: 70 m^2 ogni 100 m^2 di superficie di vendita e comunque almeno un posto auto ($5,00 \times 2,50 \text{ ml.}$) per ogni esercizio commerciale; in ogni caso la superficie complessiva di parcheggio non potrà essere inferiore a 50 m^2 per 100 m^2 di superficie a destinazione commerciale.
- b) per le attività alberghiere un posto auto ogni camera e comunque non meno di $15,00 \text{ m}^2$, ogni $100,00 \text{ m}^2$ (o frazione) di superficie utile; relativamente al turismo si prescrive $15,00 \text{ m}^2$ ogni $100,00 \text{ m}^3$ oppure $10,00 \text{ m}^2$ ogni $100,00 \text{ m}^2$, nel caso di insediamenti all'aperto;
- c) per teatri, cinematografi, ristoranti e simili $20,00 \text{ m}^2$ ogni $100,00 \text{ m}^2$ (o frazione) di superficie utile;
- d) per le attività direzionali e simili $30,00 \text{ m}^2$ ogni $100,00 \text{ m}^2$ (o frazione) di superficie utile.

Nelle aree suddette, oltre al posto macchina, è computabile anche lo spazio strettamente necessario alla manovra ed a richiesta del Comune, le aree destinate a parcheggio privato dovranno essere vincolate all'uso con costituzione di apposito vincolo e/o di servitù tramite apposito atto registrato e trascritto.

6. Gli spazi a parcheggio ricavati ai sensi del presente articolo dovranno essere realizzati con l'utilizzo di pavimentazioni di tipo drenante, ovvero permeabili, su opportuno sottofondo che garantisca l'efficienza del drenaggio ed una capacità di invaso (porosità efficace) non inferiore ad una lama d'acqua di 10 cm. ; la pendenza di dette pavimentazioni dovrà essere inferiore a 1 cm/ml. È possibile derogare alle suddette disposizioni esclusivamente per dimostrati motivi di carattere progettuale, nel caso in cui la superficie del fondo interessato fosse talmente esigua da non permetterne la realizzazione alle condizioni sopra prescritte; in tal caso, nella progettazione delle superfici impermeabili, si dovranno prediligere basse e comunque trascurabili pendenze di drenaggio superficiale, rendendo inoltre più densa la rete di punti di assorbimento (grigliati, chiusini, cabalette di drenaggio).

Art. 23 ARREDO URBANO, MANUFATTI, MURI DI RECINZIONE, ARCHI NELLE CORTINE MURARIE, REPERTI DI VALORE STORICO, DOCUMENTATIVO O MONUMENTALE

Riguarda strutture murarie indicate nelle tavole di Piano, quali muri di suddivisione proprietarie, di marginazione stradale, di contenimento del terreno, presentanti, anche lungo la cortina muraria, archi od elementi architettonici caratterizzanti il contesto ambientale tali da consigliare la loro conservazione e/o il ripristino secondo la tradizione e con tessitura muraria a vista in pietra locale e malta di calce per mantenere l'aspetto tipico. Strutture o superfici parietali di edifici esistenti indicate o no sulle tavole di piano che hanno, o rivelassero in seguito a disintonatura, una tessitura muraria del caratteristico tipo a pietra locale vanno conservate, ripristinate a vista o risanate ove presentassero manomissioni o alterazioni dell'originale.

La pavimentazione delle strade, piazze, passaggi coperti, percorsi pedonali, marciapiedi, etc. deve essere realizzata con i seguenti materiali:

Norme Tecniche Operative

- massello in pietra locale;
- blocchetti di porfido o basalto;
- acciottolato con pietre di fiume;
- elementi autobloccanti in calcestruzzo colorato.

Gli spazi pubblici (strade, piazze, marciapiedi) che attualmente sono asfaltati devono essere ripristinati utilizzando per la pavimentazione i materiali sopraindicati; tali materiali dovranno essere utilizzati anche per la pavimentazione degli spazi connettivi di pertinenza di edifici con grado di protezione 1, 2, 3, 4, 5 sia pubblici che privati.

Art. 24 STRUTTURA STORICA - BENI CULTURALI E AMBIENTALI INTERVENTI AMMESSI SUGLI EDIFICI QUALIFICATI COME BB.AA. E SULLE AREE DI PERTINENZA - SCHEDE "B" ED INDICAZIONI PUNTUALI¹

Art. 25 INSEGNE PUBBLICITARIE, CARTELLONISTICA STRADALE ANTENNE RADIOTELEVISIVE

L'installazione di cartelli e altri mezzi pubblicitari è ammessa nei limiti previsti dal D.Lgs 285/1992 (Codice della Strada), D.P.R. 495/1992 (Regolamento d'esecuzione e di attuazione) ed in conformità al locale regolamento comunale. Lungo le strade nell'ambito delle zone "A" e lungo le strade nell'ambito dei beni culturali tipici della zona rurale è vietato collocare cartelli o altri mezzi pubblicitari. In tali zone sono ammesse solo le seguenti installazioni purché attengano all'attività svolta in loco e comunque non superino l'unità:

- le insegne poste nei sopraluoghi degli ingressi e delle vetrine, non sporgenti dal filo di facciata;
- le scritte realizzate su pareti preesistenti e quelle serigrafate sulle vetrine o tende parasole;
- le insegne la cui esposizione sia resa obbligatoria da leggi o regolamenti;
- le insegne o altri mezzi pubblicitari posti negli androni e nelle gallerie;
- le targhe professionali di modeste dimensioni (20 x 20 cm.);
- la pubblicità cosiddetta "temporanea", esposta cioè per brevi periodi in concomitanza ad eventuali manifestazioni.

Nelle zone medesime dovrà in ogni caso essere evitata l'installazione di scritte di grosse dimensioni e fuoriuscenti dalla sagoma dell'edificio o che risultino eccessivamente appariscenti e di colore che possa indurre in confusione con la segnaletica stradale o realizzate con materiali plastici.

Per l'installazione di antenne e antenne paraboliche prospicienti o comunque visibili da spazi pubblici quali strade, piazze e marciapiedi è soggetta ad autorizzazione; è comunque vietata l'installazione in facciata.

Capo II - La struttura storica

Art. 26 ZONE A - RESIDENZIALI DEI NUCLEI STORICI

1 - Generalità

Interessa parti di territorio caratterizzate dalla presenza di un organismo urbano - storico complessivo, costituito da agglomerati insediativi o da manufatti isolati con le rispettive aree di pertinenza, di particolare pregio, aventi interesse ambientale, individuati come centri storici, nonché le pertinenze scoperte delle ville e dei complessi monumentali vincolati che risultano in stretta connessione con il bene vincolato e ne fanno parte integrante nel decreto di vincolo.

¹ Stralciato dalla delibera di approvazione del P.I.

Norme Tecniche Operative

L'edificato isolato viene classificato secondo i valori d'arte, di storia, di cultura, a mezzo di schede d'analisi attribuendo ad ogni edificio un grado di protezione in relazione ai valori sopracitati ed una destinazione d'uso compatibile con la tipologia e la morfologia dell'edificio stesso.

Per le pertinenze scoperte delle ville e dei complessi monumentali vincolati, la finalità è la tutela dei territori che vi sono compresi, con la valorizzazione degli elementi caratterizzanti e il mantenimento degli elementi costitutivi del paesaggio, degli accessi, degli assi prospettici e della percezione da diversi punti visuali dell'immagine tutelata, e il mantenimento o restauro conservativo dei parchi storici.

Gli interventi consentiti sono prevalentemente orientati a conservare e valorizzare gli elementi caratteristici e consentire una lettura integrata dei caratteri identificativi della morfologia del centro storico, in coerenza con il processo di formazione urbana.

Negli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione la sostituzione di eventuali elementi architettonici irrecuperabili quali lesene, pilastri, colonne, capitelli, mensole, balconi, cornici, fittoni, decorazioni a stucco, etc., sarà eseguita con gli stessi materiali della tradizione locale, essendo vietata ogni contraffazione.

Per tutti i progetti di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione parziale e globale si richiede una documentazione dettagliata dello stato di fatto dell'edificio per quanto attiene sia l'aspetto storico ambientale, che l'aspetto statico-igienico, con allegato il rilievo dello stato di fatto, in scala non superiore a 1:50, pertinente non soltanto alle piante ma anche a tutti i prospetti e non soltanto a quelli prospicienti le pubbliche strade, nonché un adeguato numero di sezioni.

Il progetto dovrà essere accompagnato da una relazione esplicativa e da un'analisi storica, con relativa documentazione, dell'edificio su cui si intende intervenire e dell'intero comparto in cui è inserito.

2 - Nuclei e centri storici

Il P.I. individua come Zone A gli insediamenti aventi caratteristiche architettoniche e ambientali di particolare pregio, con le rispettive aree di pertinenza. Tutti gli interventi sull'edificato dovranno attenersi alla normativa specifica, in relazione ai gradi di protezione previsti per gli stessi.

a - Attuazione del P.I.

Il P.I. si attua attraverso intervento edilizio diretto sugli edifici secondo le modalità sviluppate e contenute nelle schedature allegate al P.I.

Se in sede esecutiva di rilievo critico emergessero elementi tali da richiedere una maggiore cautela negli interventi edilizi previsti, in tal caso, il Responsabile del Procedimento può disporre l'applicazione di una graduatoria di maggior tutela rispetto a quella prevista.

Sono comunque sempre ammessi gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lett. a), b), c) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

In deroga alle disposizioni del R.E., potranno essere mantenute altezze nei locali inferiori ai minimi da questo previsti, fatto salvo il parere favorevole del competente responsabile sanitario.

Per gli edifici in contrasto con l'ambiente può essere prevista la demolizione senza ricostruzione oppure, in alternativa, il trasferimento del volume, attraverso un Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.), in zone adiacenti però aventi solamente destinazione residenziale.

b - Destinazioni d'uso

In queste zone sono ammessi esclusivamente insediamenti residenziali; in esse tuttavia può essere consentito l'insediamento di quelle attività che non siano incompatibili con il carattere residenziale della zona e cioè, in via esemplificativa, i servizi pertinenti agli insediamenti residenziali, i negozi e pubblici esercizi, gli uffici professionali e commerciali, alberghi, teatri, cinematografi, luoghi di divertimento e di svago,

Norme Tecniche Operative

ambulatori, locali per associazioni culturali, autorimesse pubbliche o private; sono altresì ammesse le botteghe a carattere artigianale, limitatamente al piano terra e primo, purché non costituenti attività classificate insalubri, rumorose o comunque moleste o recanti pregiudizio all'igiene ed al decoro dell'abitato a giudizio vincolante della Commissione Edilizia e parere ULSS competente. Non sono ammesse stalle, scuderie e fabbricati da adibirsi ad allevamenti.

Il cambio di destinazione d'uso e l'inserimento di destinazioni diverse, quali quelle descritte al precedente art. 20, per le unità edilizia con un volume complessivo non superiore a 800 m³, con le finalità di rendere possibile la migliore fruizione individuale e collettiva degli insediamenti di carattere storico, recuperando il patrimonio edilizio ed urbanistico esistente che sia abbandonato, degradato o utilizzato in modo contrastante con la sua destinazione naturale e favorendo al tempo stesso il mantenimento delle funzioni tradizionali, affievolite o minacciate, prima fra queste la residenza della popolazione originaria.

Il cambio di destinazione d'uso di unità edilizie con volume superiore 800 m³ è comunque subordinato alla predisposizione di un P.U.A.

c - Interventi ammessi sui fabbricati esistenti

All'interno di queste zone sono consentite solo opere di consolidamento, di restauro, di risanamento, di trasformazione conservativa oltre ad eventuali e puntuali nuove costruzioni nelle aree libere.

Gli edifici compresi nelle suddette aree sono stati classificati a mezzo schede secondo i valori di arte, di storia, di cultura o, semplicemente, di ambiente urbanistico o tradizionale. In misura del maggiore o minore valore accertato, è stato assegnato ad essi uno dei seguenti gradi di protezione:

G.P. 1: Restauro conservativo

Il restauro conservativo prescrive o consente gli interventi di seguito descritti.

- Prescrive l'eliminazione delle superfetazioni e, in genere, degli elementi estranei di epoca recente, privi di valore architettonico o che impediscono la comprensione dei caratteri peculiari dell'edificio. Le sopraelevazioni e le superfetazioni demolite non possono essere oggetto di interventi sostitutivi di alcun tipo.
- Prescrive la conservazione e/o il ripristino degli spazi liberi dell'edificio (corti, aree collettive, etc.).
- Consente la ricostruzione filologica delle parti di edificio eventualmente crollate.
- Consente l'inserimento, in locali dotati di illuminazione e aerazione naturali, di servizi igienici illuminati e aerati artificialmente e di servizi cucina sistemati a nicchia con ventilazione forzata, purché nel rispetto dell'involucro murario dell'edificio.
- Consente l'uso residenziale di locali già abitati aventi un'altezza inferiore a ml. 2,70 e non minore di ml. 2,50 e di soffitte e sottotetti nei limiti di cui all'art. 96 del R.E., purché tale uso non comporti l'alterazione, anche parziale, del profilo volumetrico originario.

Le superfici finestate dei sottotetti devono corrispondere a quanto prescritto dal R.E.

G.P. 2: Risanamento conservativo

Il risanamento conservativo prescrive o consente gli interventi di seguito descritti.

- Prescrive la conservazione dei fronti esterni e interni, restaurando o ripristinando i volumi esistenti, il rapporto dei pieni e dei vuoti, l'andamento dei tetti, nonché gli apparati decorativi (cornici, marcapiani, lesene, etc.). Solo nel caso dei fronti interni consente parziali e limitate modifiche, purché queste non alterino il disegno complessivo dei fronti stessi e sia fatta salva la presenza degli apparati decorativi e degli elementi architettonici.
- Prescrive la conservazione delle strutture originarie verticali e orizzontali, se si tratta di volte o di strutture lignee di pregio.

Norme Tecniche Operative

- Prescrive la conservazione dei percorsi interni originari verticali e orizzontali.
- Prescrive la conservazione e il ripristino, nella posizione e nella forma, delle aperture originarie.
- Prescrive la conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati, quali murature, edicole, lapidi, nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati a orto o a giardino.
- Prescrive il restauro e il ripristino degli ambienti interni, nei casi in cui vi siano elementi di documentata importanza.
- Prescrive l'eliminazione delle superfetazioni e, in genere, delle strutture precarie o instabili che non sono parte integrante originaria dell'edificio come, a esempio: le coperture di cortili, le costruzioni eseguite con materiali e tecnologie leggere, le chiusure di logge, balconi, tettoie, verande, etc.
- Consente di aggregare unità immobiliari adiacenti se troppo piccole e/o di suddividerle se troppo grandi, al fine di conseguire un adeguato riutilizzo, purché eventuali vani con caratteristiche spaziali e architettoniche di pregio (con volte, decorazioni, pavimenti pregiati, etc.) non vengano manomessi.
- Consente lo spostamento e la costruzione di tramezzature, ma non di elementi portanti verticali o di altri rilevanti elementi strutturali, al fine di ottenere una corretta realizzazione dell'impianto distributivo delle nuove unità d'uso. Esclude tassativamente la costruzione di volumi eccedenti gli originari e vieta la realizzazione di più di una unità immobiliare per piano.
- Consente la trasformazione a fini residenziali di soffitte e sottotetti nei limiti di cui all'art. 96 del R.E, purché ciò non comporti la minima alterazione del profilo volumetrico originario dell'edificio. Per i sottotetti, le superfici finestrate devono corrispondere a quanto prescritto dal R.E.
- Consente l'inserimento di servizi igienici illuminati e aerati artificialmente.
- Consente l'inserimento di cucine sistemate a nicchia, con ventilazione forzata, in locali dotati di illuminazione e aerazione naturali.
- Consente la traslazione dei solai privi di valore architettonico, anche attraverso la sostituzione degli stessi, senza tuttavia modificare il numero dei piani e la superficie utile complessiva dell'edificio, calcolata al netto delle superfetazioni e delle sovrastrutture di epoca recente.
- Consente il ridisegno delle aperture esistenti al piano terra, funzionali alle attrezzature commerciali minute, qualora risulti impossibile il ritorno allo "status quo ante". In tal caso aperture devono uniformarsi alle geometrie che regolano la composizione della forometria del fronte su cui vengono create. Il ridisegno, l'aggiunta e/o la soppressione di aperture ai piani superiori deve essere finalizzato a riportare le stesse nelle dimensioni e collocazioni originarie.

G.P. 3A: Ristrutturazione con ripristino tipologico

La ristrutturazione con ripristino tipologico consente gli interventi di seguito descritti.

- Il rinnovamento dell'organismo preesistente, mantenendo inalterato lo sviluppo planimetrico e volumetrico, gli allineamenti e i caratteri architettonici, purché sia garantita la rimozione delle superfetazioni.
- Il ripristino dell'involucro murario e della copertura secondo le modalità progettuali ed esecutive proprie dei singoli edifici.
- La riproposizione delle forature, nel rispetto dei moduli di partitura e delle dimensioni tradizionali proprie dei singoli edifici.
- La conservazione e/o il ripristino di eventuali elementi originari di valore architettonico e decorativo.
- Il consolidamento, con sostituzione mediante rinnovo, delle seguenti parti strutturali non recuperabili: murature portanti interne ed esterne, solai e volte, scale, tetto (manto di copertura e/o

Norme Tecniche Operative

struttura).

- La traslazione con ripristino dei solai privi di valore architettonico, purchè nel rispetto della volumetria preesistente, anche con aumento nel numero dei piani, fino al limite previsto per le diverse zone tipologiche, e delle superfici utili, nel rispetto della forometria dei fronti con porticati;
- l'utilizzazione di soffitte e sottotetti esistenti nei limiti di cui all'art. 96 del R.E, senza alterazione, anche parziale, del profilo volumetrico originario.

G.P. 3B: Ristrutturazione con lievi variazioni volumetriche

La ristrutturazione con lievi variazioni volumetriche si applica agli edifici per i quali si rendono necessari la riorganizzazione funzionale interna e l'adeguamento igienico-sanitario, con modifiche limitate e parziali ai collegamenti verticali e agli elementi strutturali verticali. Tali modificazioni devono, comunque, garantire la conservazione dei caratteri tipologici dell'edificio. Gli interventi ammessi sono quelli di seguito indicati:

- Il rialzamento della cornice di gronda, senza che si aumenti la superficie e il numero dei piani, al fine di raggiungere, per tutti i piani intermedi, un'altezza utile di 2,70 ml.
- L'utilizzazione, a scopo residenziale, di soffitte e sottotetti esistenti, nei limiti di cui all'art. 96 del R.E.
- La traslazione mediante sostituzione dei solai privi di valore architettonico, purchè nel rispetto della volumetria preesistente, anche con aumento nel numero dei piani, fino al limite previsto per le diverse zone tipologiche, e delle superfici utili, nel rispetto delle geometrie delle fronti con dei porticati, fatti salvi gli altri spostamenti delle aperture conseguenti alla traslazione dei solai nelle fronti senza porticati.
- La ristrutturazione e la destinazione residenziale dei volumi destinati ad altri usi.
- Il parziale ridisegno di elementi architettonici e decorativi dell'edificio, con particolare attenzione al riproporzionamento delle aperture, al fine di meglio inserire l'edificio stesso nel contesto di cui è parte.

G.P. 4: Ristrutturazione con ampliamento

La ristrutturazione con ampliamento si applica agli edifici e ai corpi di fabbrica di recente costruzione, i cui caratteri non sono assimilabili a quelli degli edifici a essi circostanti o ai quali sono funzionali.

L'ampliamento, in questo caso, deve essere finalizzato anche a una maggiore integrazione volumetrica e formale dell'edificio oggetto dell'ampliamento con gli edifici ad esso circostanti.

G.P. 5: Demolizione con ricostruzione

La demolizione con ricostruzione si applica agli edifici, o parti degli stessi, per i quali non è giustificabile la conservazione dell'involucro, palesemente estraneo all'ambiente circostante. Tali edifici, per i quali è ammessa unicamente l'ordinaria manutenzione e la costruzione di servizi igienici, devono essere demoliti nel caso in cui gli interventi necessari superassero la normale manutenzione d'uso.

- Nel caso di demolizione e ricostruzione è ammesso l'intervento diretto (denuncia inizio attività o permesso di costruire), riproponendo la volumetria esistente.
- I nuovi edifici devono essere progettati nel rispetto dell'assetto morfologico ed edilizio del tessuto urbano a essi circostante.
- Nelle ricostruzioni sono consentite modifiche di sagoma e/o limitate modifiche allocative, qualora contribuiscano al migliore assetto del tessuto insediativo esistente.
- L'altezza del nuovo edificio può essere, al massimo, pari alla media tra quelle degli edifici contermini, sullo stesso fronte stradale.

Norme Tecniche Operative

G.P. 6: Demolizione senza ricostruzione

La demolizione senza ricostruzione si applica agli edifici privi di valore architettonico non utilizzati e/o non più utilizzabili o a quella parte di essi di cui si rende indispensabile la demolizione. La demolizione senza ricostruzione può essere finalizzata al recupero di aree a verde pubblico e/o privato, a spazi liberi di uso pubblico o ad annullare le contraddizioni formali che la presenza degli stessi crea nel contesto edilizio circostante e può essere determinata da motivi igienico-sanitari.

d - Nuove costruzioni

Nuove e limitate costruzioni sono eventualmente consentite nelle aree libere, nella misura in cui sono ammissibili per la specifica zona Z.T.O. di appartenenza, solamente tramite individuazione puntuale nelle schede puntuali di zona allegate al P.I.

Le tipologie edilizie saranno comunque assoggettate alle prescrizioni definite nel Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.

e - Materiali costruttivi e di finitura

Per ogni intervento di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro o risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e per gli ampliamenti eventualmente consentiti, deve essere osservato quanto di seguito prescritto.

e.1. Intonaci e finiture delle opere murarie

Le pareti esterne degli edifici, siano esse prospettanti sulla pubblica o all'interno dei lotti, devono essere intonacate nella loro intera estensione. La finitura di tali pareti deve essere eseguita secondo le modalità di seguito descritte:

- Intonaco in malta di calce, tinteggiato a tempera o con terre naturali nelle tonalità delle terre rosse, gialle, dei grigi e dei bianchi.
- Intonaco in malta di calce e coccio pesto.
- Intonaco in malta di calce finito con grassello o marmorino, nelle tonalità sopradescritte.
- Sono esclusi gli intonaci plastici e le superfici riflettenti di grande dimensione (con vetri a specchio, di ceramica, etc.).
- Le murature in laterizio "faccia a vista" devono essere eseguite solo con giunti o fughe a "filo di parete" o "rasate".
- L'uso di rivestimenti in pietra di uso locale può essere consentito ove preesistente e nelle nuove costruzioni.
- È vietato l'uso di pietre artificiali, piastrellature, pannelli di qualsiasi materiale.

e.2. Pianerottoli e gradini di scale esterne al fabbricato

I pianerottoli e i gradini di scale esterne al fabbricato devono essere in pietra di uso locale o in cotto.

La forma del gradino deve essere tornita o comunque a profilo semplicemente modanato.

È fatto assoluto divieto di utilizzare travertini, ceramica, conglomerati di marmo e cemento, palladiane, graniti, etc.

e.3. Basamenti

Sono ammessi basamenti in pietra di uso locale, o in »boiaccia« di cemento colorata, data a più strati e martellinata. Tali basamenti non possono superare il livello del davanzale del piano terra.

e.4. Poggioli

Non sono ammessi nuovi poggioli su tutti i fronti dell'edificio. Nel caso di interventi che investono opere esterne soggette ad autorizzazione o a concessione edilizia devono essere eliminati i poggioli esistenti privi

Norme Tecniche Operative

di pregio, non vincolati o non pertinenti ai caratteri stilistici e architettonici dell'edificio.

e.5. Pensiline

Non sono ammesse pensiline e strutture similari. Nel caso di interventi che investono opere esterne soggette ad autorizzazione o a concessione edilizia, devono essere eliminate le pensiline e le strutture similari esistenti, prive di pregio, non vincolate o non pertinenti ai caratteri stilistici e architettonici dell'edificio.

e.6. Cornicioni e manti di copertura

I cornicioni possono essere in pietra, in cotto e/o intonacati (modanati semplicemente).

I manti di copertura possono avere una sporgenza massima di 30 cm., grondaia esclusa.

Per qualsiasi tipo di copertura è prescritto l'uso esclusivo delle tegole a canale in cotto (coppi). Per manti esistenti, di natura diversa, è ammessa la riparazione nel caso in cui l'intervento non superi il 30% della superficie del coperto; in caso contrario, il rifacimento del coperto deve essere effettuato esclusivamente con coppi in cotto.

Le pendenze non devono superare l'inclinazione massima del 35% e devono essere, di norma, a due falde, per consentire l'edificazione in aderenza lungo la direzione stradale; a due falde, o a padiglione, nelle costruzioni isolate.

e.7. Abbaini

Nell'ambito delle zone A non possono essere realizzati nuovi abbaini.

Nel caso di interventi che investono opere esterne soggette ad autorizzazione o a concessione edilizia, devono essere eliminati quelli esistenti non vincolati o non organici e intrinseci all'edificio. Per utilizzare i sottotetti sono realizzabili finestrature in pendenza di falda.

e.8. Canali di gronda e pluviali

Le grondaie e i pluviali, se a vista, devono essere a sezione semicircolare e circolare, preferibilmente in rame, oppure tinteggiate in armonia con i colori della facciata.

Sono vietate le grondaie e i pluviali di materiale plastico.

e.9. Comignoli

Non sono ammessi comignoli in eternit o in altro materiale che non sia consono alle caratteristiche costruttive del Centro Storico. Se vengono utilizzati comignoli prefabbricati, questi devono essere rivestiti in laterizio, eventualmente intonacati e devono concludersi utilizzando elementi di grande semplicità o comunque rispondenti alle modalità costruttive proprie della tradizione locale.

e.10. Decorazioni murarie

Sono prescritti la conservazione e il restauro degli apparati decorativi, qualora abbiano valore estetico o contribuiscano a definire i caratteri stilistici e architettonici dell'edificio.

e.11. Forometria degli edifici

Negli edifici che conservano del tutto o in parte i caratteri originali, le dimensioni dei fori architettonici delle finestre devono attenersi alle proporzioni delle finestrature esistenti; qualora queste non siano rilevabili, o siano state palesemente modificate, le dimensioni delle aperture devono attenersi a quella degli edifici contermini più rappresentativi. Sono ammesse porte-finestre con balconi sporgenti dal filo della muratura, al massimo, come il cornicione.

Le vetrine a terra devono essere ripartite secondo un disegno modulare, armonico, avente chiari rapporti dimensionali e formali con la forometria dei piani superiori.

Per i portoncini di ingresso valgono i limiti dimensionali, in larghezza, posti per le finestre; essi possono essere ampliati, secondo le esigenze funzionali, per la formazione di portoni (passi carrai).

Norme Tecniche Operative

e.12. Stipiti di porte e finestre

Gli stipiti di porte e finestre, se in pietra, devono essere in pietra di uso locale e non possono sporgere oltre 4 cm. dal filo esterno delle superficie muraria.

Le riquadrature di porte e finestre possono essere eseguite secondo la tecnica tradizionale di accentuazione degli intonaci e/o con la coloritura degli stessi.

e.13. Davanzali

I davanzali, se in pietra, devono essere realizzati in lastre di pietra di uso locale e non possono sporgere oltre 9 cm. dal filo esterno della superficie muraria.

e.14. Serramenti

I serramenti devono essere preferibilmente in legno, verniciati con colori coprenti nelle tonalità del bianco e del grigio, oppure in legno naturale opportunamente trattato. Se in metallo, devono essere smaltati o trattati (elettrocoloritura) con colori coprenti nelle tonalità del bianco e del grigio, oppure in acciaio ossidato. L'acciaio ossidato è ammesso solo al piano terreno per i vani a destinazione non residenziale.

Sono vietati i serramenti in alluminio (o leghe similari) anodizzato naturale e/o dorato e comunque in tutte le colorazioni e i trattamenti brillanti.

È prescritto l'uso e/o il ripristino dei sistemi di oscuramento quali le imposte, gli oscuri alla veneta e le gelosie in legno pieno. Sono vietati gli oscuri e i serramenti in perlinato di qualsiasi tipo o in materiale plastico.

Gli oscuri devono essere realizzati secondo le modalità di seguito descritte.

- a) In legno con corpo e scandola chiodati e ribattuti, entrambi con spessore minimo di mm. 25 in origine, in abete o larice.
- b) In tavole massicce o in multistrato di legno incollato con resine fenoliche, di spessore non inferiore a 40 mm., con apertura a libro e cerniere di tipo piano non lavorato.

Entrambi i tipi di oscuri devono essere tinteggiati in tutte le loro parti, ivi comprese le cerniere, con vernice coprente nelle tonalità verde scuro, marrone, rosso scuro e grigio.

e.15. Portoni e portoncini

Portoni e portoncini devono essere in legno pieno verniciato con vernici coprenti o in metallo ossidato o verniciato con vernici coprenti delle stesse tonalità previste per gli oscuri. Non sono ammessi i portoni e i portoncini realizzati interamente o in parte con elementi metallici cromati, anodizzati o similari, etc.

Le vetrine a terra possono essere realizzate in legno naturale, o verniciato (vedasi serramenti), in metallo verniciato, colorato secondo colori coerenti con la superficie intonacata, oppure in acciaio ossidato secondo quanto disposto al precedente § 4.14.

e.16. Targhe, scritte e insegne

Le targhe, le scritte e le insegne luminose devono essere in aderenza alla facciata dei vani a destinazione non residenziale, limitatamente ai piani per i quali sono previste tali destinazioni d'uso e comunque non devono sporgere oltre 20 cm. dalla stessa.

Sono vietate le insegne plastiche e le scritte luminose sugli edifici soggetti alle categorie G.P.1 e G.P.2.

Sono vietate le insegne che attraversano la sede stradale.

L'uso dei materiali proposti deve essere valutato dalla Commissione Edilizia e autorizzato con parere della stessa.

I materiali, i colori e le forme devono essere stabiliti in considerazione dei caratteri degli edifici e delle particolarità del luogo urbano.

Norme Tecniche Operative

e.17. Opere in ferro

È ammesso l'uso del ferro per la realizzazione di inferriate ai piani terra, di balaustre per poggiali e di inferriate per sopraluci di portoni e portoncini. Tali opere devono essere di grande semplicità ed eseguite con tecniche tradizionali.

e.18. Pavimentazioni esterne

Gli interventi sulle aree pubbliche o di uso pubblico devono avvenire secondo le indicazioni fornite dall'Amministrazione Comunale o in esecuzione di progetti sulla viabilità e/o sull'arredo urbano, di cui la stessa intende fornirsi.

Per gli interventi privati, le pavimentazioni e i percorsi delle aree interne devono essere realizzati in pietra di uso locale, in cubetti di porfido o in acciottolato. Gli elementi costitutivi della pavimentazione devono essere di forme regolari, posizionati «a correre» o secondo altre composizioni semplici, eseguite a regola d'arte, in cui possono apparire anche diversi tipi di pietra. Il deflusso delle acque deve essere opportunamente regolato.

e.19. Tendaggi esterni di protezione

I tendaggi esterni di protezione sono soggetti ad autorizzazione.

La forma di questi accessori si deve attenere al criterio della massima semplicità, senza bombature. I supporti di sostegno sono previsti in materiale verniciato (sono escluse le anodizzazioni) di semplice esecuzione. I tessuti di protezione devono essere realizzati con materiali resistenti, preferibilmente nelle tonalità dei colori: bianco, grigio, marrone, verde; le tonalità devono essere comunque in sintonia con i colori della facciata dell'edificio.

Quando i tendaggi sovrastano il suolo pubblico, le dimensioni sono vincolate dall'ampiezza dei marciapiedi o dei passaggi pedonali e in nessun caso devono recare pregiudizio alla viabilità veicolare e pedonale. L'altezza minima viene fissata in ml. 2.10 dal suolo. Il bordo esterno non deve trovarsi a una distanza inferiore a 50 cm. calcolata dal ciglio del marciapiede verso l'interno e, in ogni caso, la sporgenza massima è fissata in 2,00 ml. Non sono ammessi tendaggi nell'ambito di porticati.

f - Parchi, giardini, etc.

Rimane l'obbligo di conservazione sia delle essenze che dei tappeti erbosi: eventuali variazioni devono essere precedute da uno studio specialistico approvato dalla Sovrintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici competente. I progetti e gli studi di cui sopra, relativi ai parchi, giardini, etc., collegati o non a fabbricati e complessi monumentali, devono essere accompagnati da una esauriente documentazione fotografica ambientale.

Per questa zona, infine, si intendono valide tutte le norme di cui al D.Lgs 42 del 22 gennaio '04 e s.m.i.

3 - Ville e complessi monumentali

Il P.I. individua gli edifici, anche isolati, di particolare pregio, con le rispettive aree di pertinenza.

Sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b), c), comma 1, art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m.i.: non sono consentiti ampliamenti o nuove costruzioni.

Il P.I. si attua attraverso Interventi Edilizi Diretti (I.E.D.), salvo quanto previsto dal comma seguente.

È ammesso il cambio di destinazione d'uso e l'inserimento di destinazioni diverse, quali quelle descritte al precedente art. 20, per le unità edilizia con un volume complessivo non superiore a 800 m³, il cambio di destinazione d'uso di unità edilizie con volume superiore 800 m³ è comunque subordinato alla predisposizione di un P.U.A.

Potranno essere ammessi interventi diversi per la sola tutela del vincolo in conformità al parere dell'organo

competente.

Art. 27 INDIRIZZI E CRITERI PER I CONTESTI FIGURATIVI DEI COMPLESSI MONUMENTALI E DELLE VILLE VENETE

Il PI individua nella tavola di piano i contesti figurativi, intesi come ambiti di insieme ad interesse paesaggistico a tutela dell'immagine identificativa del territorio, degli edifici o insiemi di grande valore architettonico, dei percorsi che vi sono connessi, dell'organizzazione agraria e del paesaggio che questa ha generato. Al fine del mantenimento e della valorizzazione degli elementi costitutivi del paesaggio, degli accessi, degli assi prospettici e della percezione da diversi punti visuali del immagine tutelata, in tali ambiti in particolare si devono:

- vietare smembramenti e comunque separazione tra aree verdi, edifici e contesto paesaggistico che compromettano l'integrità e le relazioni con l'immediato intorno;
- conservare i beni attraverso interventi di manutenzione continua e programmata in rapporto al tipo di uso previsto, alla tipologia e alla composizione delle masse arboree;
- evitare l'introduzione di essenze non pertinenti e mantenere in efficienza gli elementi di arredo storico presenti;
- il colore delle facciate, dei manufatti e degli spazi scoperti dovrà essere in armonia con la bellezza del contesto figurativo con colori tenui o previa valutazione della Commissione Edilizia;
- vietare e prevedere l'eliminazione di cartellonistiche pubblicitarie, infrastrutture tecnologiche (elettrodotti, impianti di telefonia mobile, etc.) che deturpano il contesto rovinando irrimediabilmente l'immagine dello stesso, ed elementi che motivatamente non si ritengano consoni allo stesso;
- prevedere apposite mitigazioni prevalentemente con barriere arboree nei punti di contatto tra gli ambiti interessati dal presente articolo e le nuove zone di espansione.

Il contesto figurativo ha la finalità di conservare la volumetria esistente e il rapporto tra superficie coperta e superficie libera.

In area a contesto figurativo, che costituisce zona a sé stante, per gli edifici esistenti sono concessi interventi di cui alle lettere a), b), c), d) comma 1 art. 3 del D.P.R. 380/2001 e non vi possono essere realizzati nuovi edifici o ampliamenti se non espressamente previsti nelle presenti norme.

Sono fatti salvi eventuali accorpamenti di fabbricati condonati, laddove l'intervento edilizio, rispettoso della tipologia rurale tipica, comporti un miglioramento dell'impatto visivo dei fabbricati compresi nel contesto considerato, a giudizio insindacabile del Responsabile dell'Ufficio Tecnico, sentita la competente Commissione Edilizia Comunale.

In tali ambiti gli interventi dovranno essere assoggettati ad apposito PP che preveda:

A) con riferimento alle opere pubbliche cedute extra - standard quale "contributo aggiuntivo":

- il grado di necessità delle opere per l'Amministrazione Comunale (anche in rapporto agli stanziamenti di bilancio e alle previsioni del Programma delle opere pubbliche dell'Ente);
- l'indice di gradimento dell'opera;
- i tempi di realizzazione degli interventi pubblici a carico del soggetto proponente;

B) con riferimento agli effetti generali indotti dall'intervento urbanistico:

- il grado di conformità con gli strumenti urbanistici e la strategia di pianificazione perseguita dal Comune;
- il grado di compatibilità ambientale e di viabilità urbana.

Norme Tecniche Operative

L'intervento potrà interessare più ambiti di intervento, anche non contigui, purché diretti al raggiungimento della medesima finalità.

In tali zone possono essere individuate aree a standard.

Capo III - ZONE OMOGENEE "B" e "C": Territorio a prevalente destinazione residenziale

Art. 28 Z.T.O. "B"

1 - Generalità

Sono le parti del territorio comunale a prevalente destinazione residenziale, totalmente o parzialmente edificate. Le **Z.T.O. "B"** sono articolate in due distinte sottozone **"Sottozona B"** e **"Sottozona BA"**

Le disposizioni generali ed i parametri urbanistici della **Z.T.O. "B"** vengono così definiti:

2 - Distacco tra i fabbricati o tra i corpi di fabbrica

Nelle nuove costruzioni il distacco tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non può essere inferiore a 10,00 ml.

Negli ampliamenti non in aderenza, il distacco tra fabbricati o tra corpi di fabbrica senza pareti o parti di pareti non può essere inferiore a $\frac{1}{2}$ dell'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di 5,00 ml.

Nelle sopraelevazioni non in corrispondenza delle murature preesistenti, il distacco tra fabbricati o tra corpi di fabbrica non può essere inferiore a $\frac{1}{2}$ dell'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di 5,00 ml.

3 - Distanza dai confini di proprietà

Nelle nuove costruzioni e negli ampliamenti, la distanza dai confini di proprietà non può essere inferiore a 5,00 ml.; è ammessa l'edificazione a confine per le murature in aderenza.

Nelle sopraelevazioni non in corrispondenza delle murature preesistenti, la distanza dai confini di proprietà non può essere inferiore a 5,00 ml.

4 - Distanza dal ciglio della strada

La distanza dalle strade per gli edifici isolati non deve essere inferiore a 5,00 ml.; per quelli in linea si dovrà mantenere l'allineamento con gli edifici esistenti, purché ciò, a giudizio del Responsabile del Procedimento ed eventualmente sentita la C.E.C., non contrasti con esigenze di sicurezza, scorrevolezza o miglioramento della viabilità.

La distanza minima degli edifici dalle strade va misurata dal ciglio stradale, inteso come limite degli spazi pubblici o di uso pubblico, esistenti o previsti, e comprendenti quindi, oltre alla sede veicolare, marciapiedi, scarpate, fossati (anche intubati da privati), spazi di parcheggio, etc.

5 - Recinzioni

Le recinzioni devono essere attuate secondo quanto disposto dal R.E.C.

6 - Cancelli e portoncini

Cancelli e portoncini d'ingresso devono essere di disegno semplice.

7 - Adeguamento dei vani abitabili

L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza di 2,70 ml., che comporta una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, ma non un aumento di superficie utile, non viene considerato al fine della verifica dei distacchi, delle distanze e dei volumi.

8 - Ampliamento degli esercizi commerciali

Nell'ambito del medesimo esercizio commerciale è concessa la possibilità di aggregare i negozi posti al piano terra con i locali posti al primo piano degli edifici.

Norme Tecniche Operative

9 - Locali accessori e garage

I locali accessori delle nuove costruzioni, quali garage, lavanderie, ripostigli, cantine, etc., devono essere previsti all'interno delle costruzioni stesse e devono essere comunque integrati compositivamente e volumetricamente all'edificio principale.

Per i fabbricati esistenti alla data di adozione del primo P.I. è consentita la costruzione, una tantum, di locali accessori quali garage, nella misura massima di 30 m² per ogni alloggio, anche se questa comporta il superamento degli indici di edificabilità previsti, purché ne sia dimostrata l'inesistenza o la necessità di adeguamento alle vigenti disposizioni di legge e sia rispettato quanto di seguito prescritto.

- I locali accessori possono essere realizzati purché la loro altezza massima sia non superiore a 2,40 ml.
- I locali accessori devono essere realizzati nel rispetto dei caratteri formali e tipologici dell'edificio principale, recuperandone in tal senso materiali e tecniche costruttive.
- I locali accessori, se realizzati al servizio di edifici plurifamiliari, devono costituire preferibilmente un unico corpo e devono, comunque, essere oggetto di un progetto unitario.

I volumi dei locali accessori possono non essere presi in considerazione al fine del rispetto del distacco tra i corpi di fabbrica. I locali accessori possono, inoltre, essere realizzati sul confine di proprietà e sul confine di zona, ma comunque nel rispetto del Codice Civile, con pareti non finestate e a condizione che la parte di parete eventualmente prospiciente sia pure non finestrata (cieca).

10 - Trasformazioni consentite con la preventiva approvazione di uno S.U.A.

All'interno delle Zone B possono essere individuati ambiti, di superficie non inferiore a 3.000 m², costituiti anche da più lotti, che possono essere trasformati sulla base di uno S.U.A. In tali casi le trasformazioni devono rispettare:

- la capacità edificatoria complessiva dell'intero ambito, intesa come somma della capacità edificatoria di ogni singolo lotto;
- l'altezza dei fabbricati propria di ogni sottozona, qualora l'ambito interessi diverse sottozone.

Possono essere diversificati:

- i tipi edilizi prescritti;
- le distanze dalle strade e dai confini;
- la superficie coperta.

11 - Utilizzazione delle possibilità edificatorie

In tutti i lotti liberi l'edificazione non è consentita se non raggiunge almeno il 50% della densità edilizia fondiaria prevista per il lotto di pertinenza.

Nelle zone di cui al presente articolo, è consentita la nuova edificazione a completamento delle aree libere e la possibilità di intervento sugli edifici esistenti.

A - "Sottozona BA" - Zona residenziale intensiva di riqualificazione del Capoluogo

1 - Attuazione del P.I.

Il P.I. si attua secondo le modalità contenute nel vigente Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica.

2 - Prescrizioni tipologiche e parametri urbanistici

Tipi edilizi consentiti: edifici in linea o composti secondo quanto previsto dal progetto del P.P.

- Indice di fabbricabilità fondiaria: non superiore a 2,50 m³/m².
- Numero dei piani abitabili: non superiore a due, oltre il piano terra adibito a negozi o a garage, oppure non superiore a tre abitabili fuori terra, fatto salvo, in edifici esistenti, l'eventuale maggiore numero di piani.
- Altezza dei fabbricati: non superiore a 10,00 ml., fatta salva, in edifici esistenti, l'eventuale maggiore

Norme Tecniche Operative

altezza.

- Superficie coperta: non superiore al 60% della superficie fondiaria, fatte salve le superfici coperte preesistenti se maggiori.
- Allineamento obbligatorio: successivamente all'adozione del P.P., ogni intervento trasformativo deve avvenire nel rispetto e nel consolidamento dell'allineamento obbligatorio stabilito dal P.P. stesso.

B - "Sottozona B" - Zona residenziale di completamento

1 - Attuazione del P.I.

Il P.I. si attua attraverso intervento edilizio diretto sulla base dei parametri urbanistici propri di ogni singola unità d'intervento.

2 - Prescrizioni tipologiche e parametri urbanistici

- Tipi edilizi consentiti: edifici a blocco, edifici in linea o composti, case a schiera, case a villa o «cottage», case abbinate.
- Indice di fabbricabilità fondiaria: secondo quanto prescritto nel presente articolo.
- Numero dei piani abitabili: non superiore a due fuori terra.
- Altezza dei fabbricati: non superiore a 8,00 ml.
- Indice di fabbricabilità fondiaria (I_f) e superficie coperta (S_c) come di seguito descritti.

Comparto B 1	$I_f = 1,50 \text{ m}^3/\text{m}^2$	$S_c = 30\%$
Comparto B 2	$I_f = 1,50 \text{ m}^3/\text{m}^2$	$S_c = 30\%$
Comparto B 3	$I_f = 1,50 \text{ m}^3/\text{m}^2$	$S_c = 30\%$
Comparto B 4	$I_f = 1,50 \text{ m}^3/\text{m}^2$	$S_c = 30\%$
Comparto B 5	$I_f = 1,80 \text{ m}^3/\text{m}^2$	$S_c = 35\%$
Comparto B 6	$I_f = 2,00 \text{ m}^3/\text{m}^2$	$S_c = 40\%$
Comparto B 7	$I_f = 1,50 \text{ m}^3/\text{m}^2$	$S_c = 30\%$
Comparto B 8	$I_f = 1,80 \text{ m}^3/\text{m}^2$	$S_c = 35\%$
Comparto B 9	$I_f = 1,50 \text{ m}^3/\text{m}^2$	$S_c = 30\%$
Comparto B10	$I_f = 2,00 \text{ m}^3/\text{m}^2$	$S_c = 40\%$
Comparto B11	$I_f = 2,00 \text{ m}^3/\text{m}^2$	$S_c = 40\%$
Comparto B12	$I_f = 2,00 \text{ m}^3/\text{m}^2$	$S_c = 40\%$
Comparto B13	$I_f = 2,00 \text{ m}^3/\text{m}^2$	$S_c = 40\%$
Comparto B14	$I_f = 2,00 \text{ m}^3/\text{m}^2$	$S_c = 40\%$
Comparto B15	$I_f = 2,00 \text{ m}^3/\text{m}^2$	$S_c = 40\%$
Comparto B16	$I_f = 2,00 \text{ m}^3/\text{m}^2$	$S_c = 40\%$
Comparto B17	$I_f = 2,00 \text{ m}^3/\text{m}^2$	$S_c = 40\%$
Comparto B18	$I_f = 1,50 \text{ m}^3/\text{m}^2$	$S_c = 30\%$
Comparto B19	$I_f = 2,00 \text{ m}^3/\text{m}^2$	$S_c = 40\%$
Comparto B20	$I_f = 2,00 \text{ m}^3/\text{m}^2$	$S_c = 40\%$
Comparto B21	$I_f = 2,00 \text{ m}^3/\text{m}^2$	$S_c = 40\%$
Comparto B22	$I_f = 2,00 \text{ m}^3/\text{m}^2$	$S_c = 40\%$
Comparto B23	$I_f = 2,00 \text{ m}^3/\text{m}^2$	$S_c = 40\%$
Comparto B24	$I_f = 2,00 \text{ m}^3/\text{m}^2$	$S_c = 40\%$
Comparto B25	$I_f = 2,00 \text{ m}^3/\text{m}^2$	$S_c = 40\%$
Comparto B26	$I_f = 1,50 \text{ m}^3/\text{m}^2$	$S_c = 40\%$

Norme Tecniche Operative

Comparto B27	$I_f = 1,50 \text{ m}^3/\text{m}^2$	$S_c = 40\%$
Comparto B28	$I_f = 1,50 \text{ m}^3/\text{m}^2$	$S_c = 40\%$
Comparto B29	$I_f = 1,50 \text{ m}^3/\text{m}^2$	$S_c = 40\%$
Comparto B30	$I_f = 1,60 \text{ m}^3/\text{m}^2$	$S_c = 40\%$
Comparto B31	$I_f = 1,60 \text{ m}^3/\text{m}^2$	$S_c = 40\%$
Comparto B32	$I_f = 1,60 \text{ m}^3/\text{m}^2$	$S_c = 40\%$
Comparto B33	$I_f = 1,60 \text{ m}^3/\text{m}^2$	$S_c = 40\%$
Comparto B34	$I_f = 1,60 \text{ m}^3/\text{m}^2$	$S_c = 40\%$
Comparto B35	$I_f = 1,60 \text{ m}^3/\text{m}^2$	$S_c = 40\%$
Comparto B36	$I_f = 1,60 \text{ m}^3/\text{m}^2$	$S_c = 40\%$
Comparto B37	$I_f = 1,80 \text{ m}^3/\text{m}^2$	$S_c = 40\%$
Comparto B38	$I_f = 2,00 \text{ m}^3/\text{m}^2$	$S_c = 45\%$
Comparto B39	$I_f = 1,50 \text{ m}^3/\text{m}^2$	$S_c = 30\%$
Comparto B40	$I_f = 1,50 \text{ m}^3/\text{m}^2$	$S_c = 30\%$
Comparto B41	$I_f = 2,00 \text{ m}^3/\text{m}^2$	$S_c = 40\%$
Comparto B42	$I_f = 2,00 \text{ m}^3/\text{m}^2$	$S_c = 40\%$
Comparto B43	$I_f = 2,00 \text{ m}^3/\text{m}^2$	$S_c = 40\%$
Comparto B44	$I_f = 1,80 \text{ m}^3/\text{m}^2$	$S_c = 40\%$
Comparto B45	$I_f = 2,00 \text{ m}^3/\text{m}^2$	$S_c = 40\%$
Comparto B46	$I_f = 2,00 \text{ m}^3/\text{m}^2$	$S_c = 40\%$
Comparto B47	$I_f = 2,00 \text{ m}^3/\text{m}^2$	$S_c = 40\%$

Art. 29 Z.T.O. "C"

1 - Generalità

Comprendono le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate, dove i processi di trasformazione sono sostanzialmente completati, oppure destinate a nuovi insediamenti residenziali. Le **Z.T.O. "C"** sono articolate in due distinte sottozone **"Sottozona C1"** e **"Sottozona C2"**.

2 - Attuazione del P.I.

Il P.I. si attua attraverso intervento edilizio diretto I.E.D. e attraverso S.U.A. Gli S.U.A. devono interessare l'interezza degli ambiti di intervento perimetrati negli elaborati grafici del P.I.

Il P.I., per gli ambiti urbani la cui trasformazione deve essere oggetto di uno S.U.A., può prevedere, all'interno dei perimetri di questi, la localizzazione delle zone a verde e delle eventuali attrezzature di zona. Per gli stessi ambiti il P.I. può altresì dare indicazioni relative all'assetto viabilistico e alla localizzazione delle zone per il verde attrezzato. Le aree destinate alle infrastrutture viarie, a parcheggio, a verde pubblico attrezzato, comprese all'interno dei perimetri degli S.U.A. previsti, costituiscono superficie territoriale utile ai fini edificatori e concorrono quindi alla definizione del volume edificabile.

L'insieme delle aree per il verde attrezzato e/o a parco, incluse nei perimetri dei singoli S.U.A. costituisce la quantità minima inderogabile di area verde da cedere al Comune.

3 - Disposizioni generali

Prima dell'approvazione dei S.U.A., negli edifici eventualmente esistenti nelle sottozone C2, sono ammessi unicamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e ristrutturazione con il mantenimento delle funzioni esistenti, se residenziali.

Norme Tecniche Operative

4 - Distanza dai confini di proprietà

La distanza dai confini di proprietà non può essere inferiore a $\frac{1}{2}$ dell'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di 6,00 ml.

5 - Distanza dal ciglio della strada

La distanza dal ciglio della strada non può essere inferiore a 6,00 ml. per le strade con larghezza fino a 8,00 ml., a 7,50 ml. per le strade con larghezza compresa tra 8,00 ml. e 15,00 ml.

6 - Strade di connessione urbana

Le strade di connessione urbana che attraversano le zone oggetto di S.U.A., qualora negli elaborati grafici del P.I. non sia prevista una sezione maggiore, devono essere configurate nella specifica categoria prevista dalle "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade" del D.M. 5 novembre '01, con cordone aventi altezza non inferiore a 16 cm. rispetto al nastro stradale.

7 - Strade di distribuzione

Le strade di distribuzione, interne alle zone oggetto di S.U.A., devono essere configurate nella specifica categoria prevista dalle "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade" del D.M. 5 novembre '01, con cordone aventi altezza non inferiore a 12 cm. rispetto al nastro stradale.

8 - Recinzioni

Le recinzioni devono essere attuate secondo quanto disposto dal R.E.C.

9 - Cancelli e portoncini

Cancelli e portoncini di ingresso devono essere di disegno semplice.

10 - Superficie minima dei lotti

Ogni lotto edificabile non può avere superficie fondiaria inferiore a 500 m²; per le case a schiera la superficie fondiaria unitaria minima prevista è di 275 m², con una superficie minima del lotto di 1000 m².

11 - Utilizzazione delle possibilità edificatorie

In tutti i lotti liberi l'edificazione non è consentita se non raggiunge almeno il 50% della densità edilizia fondiaria prevista per il lotto di pertinenza.

12 - Standard urbanistici

All'interno delle zone oggetto di S.U.A. deve essere prevista una superficie teorica destinata a standard urbanistici, articolata nelle quantità di cui all'art. 11 delle presenti N.T.O.

13 - S.U.A. in essere non giunti a naturale scadenza

All'interno delle zone residenziali di nuovo impianto con S.U.A. di iniziativa pubblica o privata approvato, il P.I. si attua mediante intervento edilizio diretto, secondo quanto prescritto negli S.U.A. di iniziativa privata (i.pr.), fino alla data della loro scadenza.

14 - Proroga e/o rinnovo degli S.U.A.

L'Amministrazione Comunale ha facoltà di prorogare una sola volta, per un periodo massimo di cinque anni, gli S.U.A.i.pr. vigenti, giunti a naturale scadenza (10 anni), a prescindere dallo stato di realizzazione delle opere di urbanizzazione e/o dell'utilizzo edificatorio.

Nel rinnovo possono essere mantenute in vigore tutte le condizioni dell'originale approvazione e convenzione, fatto salvo l'inserimento dell'obbligo di ultimazione di tutte le opere di urbanizzazione entro il periodo di proroga. L'adempimento di tale obbligo deve essere garantito attraverso fidejussione di importo pari al valore delle opere ancora da realizzare, con esplicita previsione di intervento sostitutivo del Comune in caso di inadempienza.

Successivamente alla scadenza dello S.U.A.i.pr. e alla proroga di questo, le aree eventualmente inedificate, o per le quali non sia stata presentata istanza di concessione, possono essere edificate mediante

Norme Tecniche Operative

concessione edilizia diretta e nel rispetto di quanto prescritto dallo S.U.A.i.pr., solo dopo il collaudo e la cessione al Comune delle opere di urbanizzazione convenzionate, previste dallo S.U.A.i.pr. stesso.

Nei P.E.E.P., giunti a naturale scadenza, gli interventi possono essere attuati mediante concessione edilizia diretta, qualora siano state realizzate interamente le opere di urbanizzazione previste.

Le norme di attuazione e le prescrizioni urbanistiche degli S.U.A., anche dopo la loro scadenza, rimangono in vigore fino all'adozione di un nuovo P.I.

15 - Garage e locali accessori

I garage e tutti i locali accessori delle nuove costruzioni devono essere previsti all'interno delle stesse costruzioni e devono comunque essere integrati compositivamente e volumetricamente all'edificio principale. Non sono ammessi garage parzialmente o totalmente interrati fatti salvi quelli eventualmente previsti all'interno di ambiti urbani oggetto di S.U.A.i.pu. nonché per le nuove costruzioni dove il piano campagna medio del sedime di impianto si trovi ad una quota, rilevata dalla C.T.R., inferiore a 100 cm. dalla quota dell'asse stradale medio prospiciente il fabbricato. In tal caso la quota di calpestio del piano terra non deve essere inferiore a 50 cm., rispetto sempre all'altezza dell'asse stradale medio e l'altezza massima dell'edificio viene comunque calcolata sempre dall'asse stradale medio.

16 - Utilizzazione delle possibilità edificatorie

In tutti i lotti l'edificazione non è consentita se non raggiunge almeno il 50% della densità edilizia fondiaria prevista per il lotto di pertinenza.

17 - Destinazioni d'uso

È ammessa esclusivamente l'edificazione di edifici residenziali. Solo come integrazione alle abitazioni sono eventualmente consentiti negozi, uffici, studi professionali, locali per associazioni culturali.

Le attività commerciali e artigianali di servizio, se ritenute compatibili con la residenza, sono ammesse solo qualora abbiano una superficie utile non superiore a 100 m² per unità.

A - "Sottozona C1" - Zona residenziale parzialmente urbanizzata

1. Attuazione del P.I.

Il P.I. si attua attraverso intervento edilizio diretto (I.E.D.).

2. Prescrizioni tipologiche e parametri urbanistici

- Tipi edilizi consentiti: casa singola isolata (casa a villa o a "cottage"), casa abbinata, casa a schiera. Nelle fasce antistanti le stradi principali di scorrimento possono essere consentite anche le seguenti tipologie edilizie: edificio a blocco, edificio in linea, edificio a torre, edificio composto.
- Numero dei piani abitabili: non superiore a due fuori terra.
- Altezza dei fabbricati: non superiore a 8,00 ml.
- Distanza dai confini di proprietà; non inferiore a ½ dell'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di 5,00 ml.
- Indice di fabbricabilità fondiaria (I_f) e superficie coperta (S_c) come di seguito descritti.

Individuazione comparti		
Dal comparto C1.1 al C1.40	$I_f = 1,50 \text{ m}^3/\text{m}^2$	$S_c = 30\%$
Il comparto C1.41	$I_f = 1,20 \text{ m}^3/\text{m}^2$	$S_c = 25\%$
Dal comparto C1.42 al C1.43	$I_f = 0,80 \text{ m}^3/\text{m}^2$	$S_c = 20\%$
Dal comparto C1.44 al C1.45	$I_f = 1,20 \text{ m}^3/\text{m}^2$	$S_c = 35\%$
Dal comparto C1.45 al C1.56	$I_f = 0,80 \text{ m}^3/\text{m}^2$	$S_c = 20\%$

Norme Tecniche Operative

B - "Sottozona C2" - Zona residenziale estensiva di nuovo impianto soggetta a S.U.A.

1. Attuazione del P.I.

Gli interventi edilizi e/o urbanistici sono subordinati alla redazione ed all'approvazione del piano di attuazione S.U.A. nonché all'esecuzione delle opere di urbanizzazione necessarie.

2. Prescrizioni tipologiche e parametri urbanistici

- Tipi edilizi consentiti: casa singola isolata (casa a villa o a "cottage"), casa abbinata, casa a schiera.
- Numero dei piani abitabili: non superiore a due fuori terra.
- Altezza dei fabbricati: non superiore a 8,00 ml.
- Indice di fabbricabilità territoriale (I_t), come di seguito descritti.

Individuazione comparto		
Comparto C2.1	$I_t = 0,75 \text{ m}^3/\text{m}^2$	$S_c = 30\%$
Comparto C2.2	$I_t = 0,85 \text{ m}^3/\text{m}^2$	$S_c = 30\%$
Comparto C2.3	$I_t = 1,00 \text{ m}^3/\text{m}^2$	$S_c = 35\%$
Comparto C2.4	$I_t = 0,85 \text{ m}^3/\text{m}^2$	$S_c = 30\%$
Comparto C2.6	$I_t = 0,85 \text{ m}^3/\text{m}^2$	$S_c = 30\%$
Comparto C2.7	$I_t = 0,85 \text{ m}^3/\text{m}^2$	$S_c = 30\%$
Comparto C2.9	$I_t = 1,50 \text{ m}^3/\text{m}^2$	$S_c = 40\%$
Comparto C2.30	$I_t = 1,50 \text{ m}^3/\text{m}^2$	$S_c = 40\%$
Comparto C2.31	$I_t = 1,50 \text{ m}^3/\text{m}^2$	$S_c = 40\%$

Il Comparto C2.31 andrà attuato secondo la scheda normativa di cui all'accordo stipulato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004.

Eventuali volumi esistenti confermati dal P.U.A. rientrano nel volume massimo edificabile risultante dall'applicazione dell'indice di edificabilità alla reale superficie della zona. Nella redazione del P.U.A.:

- deve porsi particolare cura ai fine del rispetto del tessuto viario, edilizio ed ambientale del territorio circostante in modo tale che la nuova edificazione sia consequenziale a quella preesistente e l'organizzazione dei nuovi insediamenti tenga conto della forma urbana e dell'impianto urbanistico delle zone limitrofe;
- dovrà essere inserito uno studio della viabilità, sia pedonale che veicolare, richieste dall'Amministrazione Comunale in coerenza con la disciplina del P.I.;
- dovrà essere inserito lo studio del verde di cui alle presenti norme;
- l'urbanizzazione e l'ubicazione dei nuovi volumi devono garantire il mantenimento e la valorizzazione degli elementi vegetali di pregio nonché degli elementi architettonici caratterizzanti il paesaggio da documentare preliminarmente.

Ai fini del rilascio del Permesso di Costruire tuttavia si applicano le definizioni urbanistiche ed edilizie comprese nelle presenti norme tecniche operative e nel regolamento edilizio allegato al P.I.

In assenza di P.U.A. sono ammessi esclusivamente interventi di consolidamento statico, di ordinaria manutenzione e modifiche interne che determinino migliori condizioni igienico-sanitarie.

Capo IV - La struttura degli insediamenti produttivi

Art. 30 NORME COMUNI ALLE ZONE PRODUTTIVE (ZONE D)

Comprendono le parti del territorio comunale a prevalente destinazione produttiva. Le Zone D sono articolate in cinque distinte sottozone.

Il presente articolo ha efficacia per tutte le Sottozone D, fatto salvo quanto diversamente prescritto ai successivi articoli per le diverse sottozone.

1. Attuazione del P.I.

Il P.I. si attua attraverso intervento edilizio diretto (I.E.D.) e attraverso S.U.A. Gli S.U.A. devono interessare l'interezza degli ambiti di intervento perimetrati negli elaborati grafici del P.I.

Il P.I., per gli ambiti urbani la cui trasformazione deve essere oggetto di uno S.U.A., può prevedere, all'interno dei perimetri di questi, la localizzazione delle zone a verde e delle eventuali attrezzature di zona. Per gli stessi ambiti il P.I. può altresì dare indicazioni preferenziali relative all'assetto viabilistico e alla localizzazione delle zone per il verde attrezzato.

Nelle zone di espansione, le aree destinate alle infrastrutture viarie, a parcheggio, a verde pubblico attrezzato, comprese all'interno dei perimetri degli S.U.A. previsti, costituiscono superficie territoriale utile ai fini edificatori e concorrono quindi alla definizione del volume edificabile.

L'insieme delle aree per il verde attrezzato e/o a parco, incluse nei perimetri dei singoli S.U.A. costituisce la quantità minima inderogabile di area verde da cedere al Comune. Qualora l'insieme di tali superfici sia inferiore alla quantità di verde attrezzato previsto dalle presenti N.T.O., il dovuto, per il conseguimento di quanto prescritto, deve essere progettato e posizionato quale entità integrata e complementare alle zone previste dal P.I. nel rispetto, comunque, degli standard di legge.

2. Disposizioni generali

2.1. Altezza delle costruzioni

L'altezza delle nuove costruzioni, delle ricostruzioni e degli ampliamenti non può essere superiore a 10.50 ml.; si possono autorizzare maggiori altezze, ove richieste, per la realizzazione di volumi tecnici (carri ponte, carri per ascensori, silos, camini, etc.) oppure per particolari e documentate esigenze produttive e ciò previa verifica, caso per caso, da parte dell'UTC, sentito anche il parere vincolante del Consiglio Comunale.

2.2. Distacco tra fabbricati, o corpi di fabbrica

Il distacco tra fabbricati o corpi di fabbrica non può essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto, con il minimo di 10,00 ml.

2.3. Distanza dal ciglio della strada

Le distanze dal ciglio della strada, nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni e negli ampliamenti, non può essere inferiore a 15,00 ml., fatto salvo il rispetto degli allineamenti esistenti, degli allineamenti obbligatori, se previsti, negli elaborati grafici del P.I., dello S.U.A.

La distanza delle recinzioni dal ciglio della strada, fatti salvi quanto diversamente prescritto dagli S.U.A. e le situazioni preesistenti, deve essere non inferiore a 5,00 ml.; la superficie libera così determinata deve essere adibita a parcheggi privati e/o pubblici.

2.4. Recinzioni

Le recinzioni devono essere attuate secondo quanto disposto dal R.E.C.

Norme Tecniche Operative

2.5. Distanza dai confini di proprietà

La distanza dai confini di proprietà, nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni e negli ampliamenti, non può essere inferiore a $\frac{2}{3}$ dell'altezza del fabbricato, con un minimo di 5,00 ml.

2.6. Strade di distribuzione

Le strade di distribuzione, interne alle zone oggetto di S.U.A., devono avere una larghezza non inferiore a 7.50 ml. (Strada Extraurbana Secondaria di Cat. C1, con intervallo di velocità da $60 < V < 100$ Km/ora, secondo le *"Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade"* del D.M. 5 novembre '01), e marciapiedi, su entrambi i lati, di larghezza singola non inferiore a 1,80 ml. oppure un marciapiede da un lato e da una pista ciclabile con larghezza minima non inferiore a 2.50 ml., su corsia riservata e a doppio senso di marcia il tutto secondo il *"Regolamento recante norme per la definizione delle caratteristiche tecniche delle piste ciclabili"* (D.M.LL.PP. 30 novembre '99).

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti possono essere realizzati in aderenza a fabbricati già insistenti sul confine, a condizione che ne abbiano le medesime caratteristiche formali e che le richieste di concessione avvengano congiuntamente. Devono inoltre essere fatte salve le distanze dal ciglio della strada e da almeno altri due confini.

2.7. Cabine di trasformazione dell'energia elettrica

Le cabine per trasformatori ed interruttori elettrici potranno essere costruite nel rispetto delle vigenti disposizioni legislative e delle norme di Codice Civile senza alcuna altra prescrizione di P.I. Il volume del fabbricato e l'area di sua pertinenza non influiscono sulle possibilità edificatorie del lotto dal quale l'area stessa verrà scorporata. I fabbricati che verranno edificati sui terreni adiacenti all'area su cui è edificata, o verrà edificata una cabina elettrica del tipo suddetto, osserveranno le distanze dai confini di proprietà previste dal P.I. senza che il fabbricato della cabina induca, per normativa stessa di P.I., maggiori distanze. I fabbricati che dovessero essere invece edificati nello stesso lotto ove sorgesse una cabina dovranno osservare soltanto una distanza minima di 5,00 ml. dai confini dell'area di pertinenza della cabina.

2.8. Standard urbanistici

All'interno delle zone oggetto di S.U.A., oltre alle strade, deve essere prevista una superficie destinata a standard urbanistici non inferiore al 20% dell'area oggetto del S.U.A.; di tale superficie non meno del 50%, da assumersi come quantità minima inderogabile, deve essere destinata a parcheggi pubblici.

2.9. Edifici a uso abitativo

Per gli edifici a uso abitativo vale quanto di seguito indicato:

- Devono essere connessi funzionalmente e strutturalmente alle aziende insediate.
- Devono costituire un manufatto unico e inseparabile dagli edifici produttivi.
- Concorrono alla determinazione della superficie utile produttiva.
- Non possono essere realizzati all'interno di complessi produttivi nei quali insorgano potenziali cause di nocività.
- La volumetria massima è pari a 500 m^3 per unità produttiva

2.10. Edifici residenziali non collegati ad attività produttive

Gli edifici residenziali, compresi nelle zone per insediamenti produttivi, ma non collegati ad attività produttive, possono essere oggetto di tutti gli interventi previsti all'art. 3, lettere a), b), c), d) del D.P.R. 327/01 e s.m.i.

2.11. Prevenzione da inquinamento atmosferico

L'inizio di ogni nuova attività produttiva deve essere preventivamente autorizzato dai competenti organi

Norme Tecniche Operative

comunali. La richiesta di inizio di attività, oltre a quanto altro eventualmente richiesto, deve essere corredata di una relazione tecnica, prodotta da un tecnico laureato a questo abilitato, che descriva dettagliatamente il ciclo di lavorazione, con particolare riguardo alle caratteristiche quantitative e qualitative delle acque di scarico, dei fumi, delle esalazioni, delle polveri, dei rumori e ai mezzi che si intendono impiegare per la neutralizzazione delle emissioni. Detta relazione deve porre in evidenza, attraverso la costruzione dell'albero degli eventi, i rischi di incidenti rilevanti, definiti dalla direttiva del Consiglio C.E.E. 501/82, recepita dal D.P.R. 175/88, se richiesta, altrimenti vige la consueta prassi prevista per i «nuovi insediamenti produttivi».

2.12. Zone produttive con Strumento Urbanistico Attuativo vigente

All'interno delle zone a prevalente destinazione produttiva con S.U.A. di iniziativa pubblica o privata vigenti, il P.I. si attua mediante intervento edilizio diretto, secondo quanto prescritto dalle norme di attuazione, dalle prescrizioni urbanistiche dello S.U.A. e dalle norme previgenti, fino alla loro scadenza.

A prescindere dallo stato di realizzazione delle opere di urbanizzazione e/o dell'utilizzo edificatorio, è facoltà dell'Amministrazione Comunale prorogare «una tantum», per un periodo massimo di cinque anni, gli S.U.A.i.pr. vigenti, giunti a naturale scadenza (10 anni).

Nel rinnovo possono essere mantenute in vigore tutte le condizioni dell'originale approvazione e convenzione, fatto salvo l'inserimento dell'obbligo di ultimazione di tutte le opere di urbanizzazione entro il periodo di proroga.

L'adempimento di tale obbligo deve essere garantito attraverso fideiussione di importo pari al valore delle opere ancora da realizzare, con esplicita previsione di intervento sostitutivo del Comune in caso di inadempienza.

Successivamente alla scadenza dello S.U.A.i.pr. e alla proroga di questo, le aree eventualmente inedificate, o per le quali non sia stata presentata istanza di concessione, possono essere edificate mediante concessione edilizia diretta e nel rispetto di quanto prescritto dallo S.U.A.i.pr., solo dopo il collaudo e la cessione al Comune delle opere di urbanizzazione convenzionate, previste dallo S.U.A.i.pr. stesso.

Alla scadenza dello S.U.A., l'ambito oggetto di un P.I.P. è soggetto alle prescrizioni della Sottozona D1.

3. Destinazioni d'uso

3.1. Destinazioni d'uso consentite

Sono consentite le destinazioni d'uso di seguito indicate:

- Attività produttive, industriali e artigianali e di servizio.
- Uffici pubblici e privati a servizio delle attività produttive e non.
- Mostre e negozi a servizio delle attività produttive e non.
- Depositi e magazzini.
- Impianti e attività a servizio del traffico (officine, garage, distributori, etc.).
- Attrezzature per la ristorazione.
- Attività di spedizione merci, deposito automezzi, ecc.
- Abitazioni per il titolare dell'attività insediata e il personale di custodia. Le abitazioni per il titolare e il personale di custodia sono ammesse in ogni edificio destinato ad attività produttive e di servizio, indipendentemente dal numero di aziende in esso insediate, purchè la loro superficie utile complessiva non sia superiore a 200 m², con una volumetria massima di 500 m³.

In tutte le zone produttive è vietato l'insediamento delle seguenti attività produttive insalubri di prima classe, di cui al D.M. 5 settembre 1994 del Ministero della Sanità «Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 215 del T.U. Leggi Sanitarie»:

Norme Tecniche Operative

1. industrie chimiche;
2. industrie farmaceutiche;
3. concerie;
4. tintorie;
5. industrie o laboratori artigianali la cui attività prevalente sia il trattamento in superficie dei metalli;
6. attività di trattamento e/o smaltimento rifiuti conto terzi;
7. industrie e laboratori artigianali per la produzione di circuiti stampati;
8. industrie o laboratori artigianali per la produzione di accumulatori.

Altre attività insalubri di prima classe di cui al soprascritti D.M., previo parere favorevole della U.L.L.S. e degli altri organi competenti, potranno essere autorizzate dal Responsabile dell'area, tenuto conto dei seguenti parametri:

1. tipo di attività;
2. potenzialità inquinante;
3. dimensioni dell'intervento.

3.2. Cambiamento di destinazione d'uso

I cambiamenti di destinazione d'uso devono prevedere la dotazione degli standard connessi alla nuova destinazione d'uso.

L'insieme delle superfici delle aree per il verde attrezzato e parcheggi, incluse nei perimetri dei singoli S.U.A., costituiscono la quantità minima inderogabile di verde attrezzato e parcheggi da cedere al Comune nel rispetto, comunque, dei minimi di legge previsti negli S.U.A. che devono essere garantiti.

Art. 31 SOTTOZONA D1 - Zona produttiva di completamento

Comprendono le parti del territorio comunale interessate da insediamenti produttivi, totalmente o parzialmente edificate, per le quali il P.I. prevede il completamento e la saturazione, mediante edificazione, dei lotti ancora liberi, l'ampliamento e la ristrutturazione degli edifici esistenti.

1. Attuazione del P.I.

In questa zona il P.I. si attua con intervento edilizio diretto.

2. Parametri urbanistici

- Superficie minima del lotto: non inferiore a 1.500 m².
- Superficie: non superiore al 50% dell'area, compresa la superficie coperta per uffici, che, a sua volta, non può essere superiore al 5% della superficie del lotto. Gli uffici, inoltre, non possono avere una superficie utile lorda superiore al 30% della S.U.P. riservata alla produzione.
- Distanza dal ciglio della strada: non inferiore a ml. 5,00 per strade larghe fino a 7,00 ml., a ml. 7,50 per strade con larghezza da 7,00 a 15,00 ml., a ml. 10,00 per strade con larghezza maggiore a ml. 15,00 nel caso non siano previste distanze maggiori come indicato all'art. 49 del R.E.
- Piazzali di sosta per gli autoveicoli interni al lotto: in misura non inferiore al 10% della superficie del lotto edificabile.
- Aree alberate con essenze arboree: in misura non inferiore al 10% della superficie del lotto edificabile. All'interno di tali aree devono essere poste a dimora in forma definitiva essenze arbustive di altezza non inferiore a ml. 2,50, nella misura di quattro piante per ogni 100 m² (cento) di superficie non coperta. La localizzazione di tali aree deve essere palesemente funzionale alla riduzione dell'impatto visivo e ambientale rispetto al paesaggio circostante.

3. Destinazioni d'uso

Norme Tecniche Operative

Sono consentite le destinazioni d'uso di cui al precedente art. 30, § 3.

Non sono ammesse attività che possono avere carattere nocivo o pericoloso e il deposito o lo stoccaggio di materie maleodoranti e insalubri.

Art. 32 SOTTOZONA D2 - Zona produttiva di nuovo impianto

Comprende le parti del territorio comunale destinate a insediamenti produttivi di nuovo impianto.

1. Attuazione del P.I.

In questa zona il P.I. si attua attraverso S.U.A. estesi all'interezza dell'ambito di intervento definito negli elaborati grafici del P.I., con la conseguente previsione della dotazione di standard minimi.

Gli S.U.A. possono individuare aree a carattere commerciale, finalizzate al commercio all'ingrosso, che necessitano di immobili di dimensioni non superiori al 10% della superficie fondiaria complessiva dell'ambito dello S.U.A.

2. Parametri urbanistici

- Superficie minima del lotto: non inferiore a 1.500 m², con un minimo di 500 m² di superficie coperta per ogni singola attività produttiva insediata nel lotto.
- Percentuale superficie coperta:
 - a) Zone "D2.a": superficie coperta massima $S_c = 45\%$ della superficie fondiaria;
 - b) Zone "D2.b": superficie coperta massima $S_c = 50\%$ della superficie fondiaria;
- Piazzali di sosta per gli autoveicoli interni al lotto: in misura non inferiore al 10% della superficie del lotto edificabile.
- Aree alberate in misura non inferiore al 2% della superficie del lotto edificabile, da adibirsi a zona di temporaneo svago del personale dipendente, salvo motivate esigenze formulate dal Comune o dall'ASL competente per particolari lavorazioni collegate alla produzione.
- Formazioni arboree lineari di nuovo impianto: laddove previste nelle tavole del P.I., le formazioni arboree lineari di nuovo impianto, poste lungo i perimetri di zona e dei lotti, devono essere costituite da una doppia fila di essenze arboree di seguito descritte:

- Aesculus hippocastanum	(Ippocastano)
- Carpinus betulus	(Carpino bianco)
- Carpinus betulus «Piramidalis»	(Carpino)
- Celtis australis	(Bagolaro)
- Fraxinus excelsior	(Frassino maggiore)
- Populus alba «Piramidalis»	(Pioppo bianco)
- Populus nigra «Italica»	(Pioppo cipressino)
- Populus nigra «Piramidalis»	(Pioppo nero)
- Quercus ilex	(Leccio)
- Quercus robur	(Farnia)
- Quercus robur «Piramidalis»	(Farnia piramidale)
- Tilia cordata	(Tiglio selvatico).

Tali formazioni arboree devono essere costituite da alberi aventi altezza non inferiore a 4,50 ml. o, in alternativa, diametro del tronco, misurato a 1,00 ml. dal colletto, non inferiore a 15 cm. L'interasse tra pianta e pianta non può superare i 5,00 ml.

3. Destinazioni d'uso

Sono consentite le destinazioni d'uso di cui al precedente art. 30, § 3.

Norme Tecniche Operative

Art. 33 SOTTOZONA D3 - Zona produttiva di riqualificazione

Comprende le parti del territorio comunale, a prevalente destinazione produttiva, prive o carenti di opere di urbanizzazione, per le quali il P.I. prevede la riqualificazione.

1. Attuazione del P.I.

In questa zona il P.I. si attua attraverso uno S.U.A. esteso all'interezza dell'ambito definito negli elaborati grafici del P.I. In queste zone il P.I. definisce altresì gli elementi organizzativi (viabilità, spazi sosta, aree verdi, percorsi pedonali, etc.) a cui gli S.U.A. deve attenersi, salvo diverse esigenze che obblighino a variare le stesse previsioni del P.I.

Gli interventi edilizi sui manufatti esistenti devono rispettare quelli prescritti dal grado di protezione eventualmente presente negli elaborati grafici del P.I.

2. Parametri urbanistici

- Superficie coperta: non superiore al 30% della superficie fondiaria.
- Piazzali di sosta per gli autoveicoli interni al lotto: in misura non inferiore al 10% della superficie del lotto edificabile.
- Aree alberate con essenze arboree autoctone in misura non inferiore al 10% della superficie del lotto edificabile. All'interno di tali aree devono essere poste a dimora in forma definitiva essenze arbustive di altezza non inferiore a 2,50 ml., nella misura di quattro piante per ogni 100 m² (cento) di superficie non coperta. La localizzazione di tali aree deve essere funzionale alla riduzione dell'impatto visivo e ambientale rispetto al paesaggio circostante.

Art. 34 SOTTOZONA D4 - Zona agroindustriale di completamento

Comprende le parti del territorio, a prevalente destinazione agroindustriale, per le quali il P.I. prevede il completamento, la saturazione delle aree ancora libere e l'ampliamento e la ristrutturazione dei singoli edifici esistenti.

1. Attuazione del P.I.

In queste zone il P.I. si attua attraverso intervento edilizio diretto.

2. Parametri urbanistici

- Superficie coperta: non superiore al 45% della superficie fondiaria.
- Altezza massima degli edifici: non superiore a 7,50 ml., esclusi i volumi tecnici; possono essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze dei cicli produttivi.
- Distanza dai confini: non inferiore a 20,00 ml.
- Distanza dal ciglio della strada: non inferiore a 30,00 ml.
- Distacco tra fabbricati, o tra i corpi di fabbrica: non inferiore all'altezza del fabbricato, o al corpo di fabbrica più alto, con un minimo di 10,00 ml.
- Piazzali di sosta per gli autoveicoli interni al lotto: in misura non inferiore al 10% della superficie del lotto edificabile.
- Aree alberate con essenze arboree autoctone in misura non inferiore al 10% della superficie del lotto edificabile. All'interno di tali aree devono essere poste a dimora in forma definitiva essenze arbustive di altezza non inferiore a 2,50 ml., nella misura di quattro piante per ogni 100 m² (cento) di superficie non coperta. La localizzazione di tali aree deve essere funzionale alla riduzione dell'impatto visivo e ambientale rispetto al paesaggio circostante.

Gli eventuali ampliamenti possono essere costruiti sino al confine della zona D4 con la sola fascia di protezione a verde privato vincolato e comunque a 5,00 ml. dai confini e nel rispetto dei vincoli

Norme Tecniche Operative

idrogeologici, geotecnici, e ambientali esistenti.

Le cabine elettriche, se necessarie all'azienda, possono essere costruite con distacchi minimi di 5,00 ml. dalle strade e di 10,00 ml. dai fabbricati.

3. Destinazioni d'uso

Sono consentite solo le attività di conservazione, di trasformazione e di commercializzazione dei prodotti agricoli, o a servizio dell'agricoltura.

Sono escluse le attrezzature per il solo commercio di prodotti prevalentemente agricoli, o a servizio dell'agricoltura.

Capo V - Le attività produttive in zona non specifica

Art. 35 ATTIVITÀ PRODUTTIVE SCHEDATE AI SENSI DELLA L.R. 11/87

Nelle Tavole di P.I. sono individuate con apposito simbolo le attività produttive poste in zona non specifica, presenti all'interno di zone diverse e contraddistinte con i numeri da 1 a 9, per le quali valgono le disposizioni di cui all'Allegato B delle presenti N.T.O., unitamente alle seguenti norme generali.

1. Parametri urbanistici

Fatte salve le disposizioni particolari di cui all'Allegato B, valgono i seguenti parametri urbanistici:

- Distanza dai confini: pari all'altezza dei nuovi corpi di fabbrica con un minimo inderogabile di 15,00 ml.
- Distanza dal ciglio della strada: 10,00 ml.
- Formazione arboree lineari di nuovo impianto: laddove previste nelle tavole del P.I. e nelle schede di cui all'Allegato B delle presenti N.T.O., le formazioni arboree lineari di nuovo impianto, poste lungo i perimetri di zona e dei lotti, devono essere costituite da una doppia fila di essenze arboree autoctone.

Tali formazioni arboree devono essere costituite da alberi aventi altezza non inferiore a 4,50 ml. o, in alternativa, diametro del tronco, misurato a 1,00 ml. dal colletto, non inferiore a 15 cm. L'interasse tra pianta e pianta non può superare i 5,00 ml.

Nel progetto di ampliamento devono essere previste le aree per la sosta di veicoli e per la sistemazione a verde nella misura minima del 10% della superficie del lotto di pertinenza. Per tutelare il pregevole paesaggio circostante, dovrà essere messo a dimora, lungo la viabilità e lungo i confini, un doppio filare di alberature autoctone d'alto fusto atto a mascherare il più possibile le attività. Diverse o maggiori quantità possono essere prescritte nella normativa particolareggiata di cui all'Allegato B.

Le cabine elettriche, se necessarie all'unità produttiva, possono essere costruite con distanze dal ciglio della strada non inferiori a 5,00 ml. e possibilmente in aderenza agli edifici delle attività; nel caso ciò non sia possibile, per documentate problematiche, dovranno distare dai fabbricati preesistenti una distanza non inferiore a 6,00 ml.

Gli ampliamenti, se non puntualmente indicati, vanno in aderenza all'edificio principale (max 100%); per le residenze vale quanto previsto nelle singole zone edilizie dove sono ubicate.

Le schede che prevedono ampliamenti sono da considerarsi come attività da confermare, le altre come attività da bloccare.

La pavimentazione delle aree libere scoperte, piazzali, parcheggi, etc., dovrà essere permeabile.

Art. 36 INTERVENTI SULLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE SCHEDATE

Nelle Tavole di P.I. sono individuate con apposito simbolo le attività da confermare, da bloccare e da trasferire.

Norme Tecniche Operative

1. Attività produttive da confermare

1. Le attività produttive confermate sono assoggettate alle prescrizioni grafiche contenute nelle tavole di Piano e alle condizioni espresse nel presente articolo.
2. Le alberature e le siepi previste nelle schede dovranno essere obbligatoriamente poste a dimora prima del rilascio del certificato di agibilità, anche parziale, degli edifici soggetti agli interventi regolamentati dal presente articolo. Le piantumazioni dovranno sempre essere mantenute in buone condizioni, con l'obbligo di sostituzione degli esemplari morti. Le alberature e le siepi da porre a dimora saranno di essenze autoctone.
3. Le qualità da porre a dimora sono quelle indicate nelle planimetrie di progetto. Le prescrizioni relative alle piantumazioni arboree sono vincolanti e possono essere variate dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico, sentita eventualmente la Commissione Edilizia Comunale, su istanza delle Ditte interessate accompagnato da uno specifico elaborato redatto da un agronomo.
4. Gli edifici da demolire sono quelli individuati nelle schede allegate alla variante predisposta ai sensi della L.R. 11/87. Per edifici da demolire si intendono gli edifici che devono essere obbligatoriamente demoliti contestualmente alla realizzazione degli interventi e comunque prima del rilascio del certificato di agibilità sui fabbricati relativi agli interventi ammessi dal presente articolo.
5. Le tipologie di copertura indicate nelle tavole di progetto sono obbligatorie.
6. L'ampliamento delle attività produttive può essere realizzato nei seguenti modi:
 - ampliamento in adiacenza: che consiste nella costruzione di un volume edilizio in adiacenza a edifici ricadenti all'interno del lotto di pertinenza; l'intervento comprende anche la ristrutturazione senza aumento di volume.
 - ampliamento per nuova costruzione: che consiste nella costruzione di un volume edilizio isolato, all'interno del lotto di pertinenza.
 - ampliamento per sopraelevazione: che consiste nella costruzione di un volume edilizio, senza aumento del rapporto di copertura.
7. Tutti gli ampliamenti previsti sono massimi e sono autorizzati previa sottoscrizione dell'apposita convenzione prevista dalla L.R. n. 11/87; è sempre consentita la costruzione di parti interrato nel rispetto delle vigenti disposizioni e delle distanze minime stradali, ma comunque fino ad un max. del 100% della superficie coperta ed all'interno della sagoma del fabbricato.
8. Qualsiasi intervento all'interno del lotto di pertinenza dovrà essere relazionato progettualmente a tutte le attività esercitate al suo interno. È fatto obbligo di accompagnare il progetto con una relazione descrittiva della produzione con particolare riguardo alle modalità di esecuzione delle varie categorie di lavoro, delle macchine impiegate, degli spazi operativi necessari al loro funzionamento, nonché delle funzioni collaterali della produzione quali la direzione, l'amministrazione, la rappresentanza, la commercializzazione, etc., che dovranno essere studiate e chiaramente organizzate dal progetto edilizio con la specifica individuazione dei percorsi degli spazi di sosta e di relazione.
9. Gli edifici di nuova costruzione e i volumi edilizi in ampliamento dovranno avere distanze minime di 5,00 ml. dai confini di proprietà e di 10,00 ml. dai fabbricati; è ammessa comunque la costruzione in aderenza, a condizione che il progetto consideri i due lotti confinanti e componga i volumi edilizi in maniera unitaria. In tal caso il progetto, pur potendo riguardare un'unica proprietà, dovrà essere sottoscritto per accettazione anche dal proprietario dell'edificio in aderenza.
10. I colori, ammessi nelle facciate degli edifici assoggettati ad intervento edilizio sono colori "pastello"

Norme Tecniche Operative

nelle tonalità dei gialli, rosa e avorio. I richiedenti dovranno produrre, a corredo del progetto edilizio, uno studio cromatico degli edifici situati in un opportuno intorno del lotto di pertinenza e i campioni colore che si intendono utilizzare per la finitura delle facciate oggetto di intervento edilizio. Il progetto dovrà contestualmente definire tutti i particolari costruttivi di facciata (serramenti, cornici, grondaie, scossaline inferriate, etc.) dimostrando la compatibilità degli stessi con i colori scelti per le facciate.

11. È ammessa la realizzazione di impianti tecnologici senza aumento della superficie dedicata all'attività produttiva previa presentazione della domanda di permesso di costruire corredata da adeguati elaborati grafici.
12. Tra i volumi tecnici che non vanno conteggiati per il calcolo delle superfici utili sono compresi gli impianti tecnologici funzionali all'attività (silos, cabine, etc.). Il rilascio del permesso di costruire riguardante l'installazione e l'ubicazione degli impianti tecnologici sarà concesso tenendo delle specifiche necessità dell'attività e del rispetto dei caratteri ambientali della zona. In ogni caso dovrà essere prevista un'adeguata piantumazione di essenze arboree d'alto fusto compatibili con la flora locale ed ogni ulteriore accorgimento che si rendesse necessario al fine di mascherare adeguatamente tali strutture.

2. Attività produttive da bloccare

1. Per le attività produttive bloccate, individuate con apposita simbologia nelle tavole di Piano, sono possibili gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lett. a), b) del D.P.R. 380/2001; in deroga, può motivatamente essere consentito un solo ampliamento per adeguamento dei servizi igienici fino ad un massimo di 15 m².
2. La riconversione dell'attività produttiva potrà avvenire tramite la definizione del credito edilizio secondo i principi rilevati dalle presenti norme, dettando altresì le modalità di recupero delle aree dismesse. Per tali attività è prevista la possibilità di trasferimento negli ambiti individuati dal PI previo apposito accordo che definirà le modalità, le procedure e la convenzione.

3. Attività produttive da trasferire

1. Per le attività produttive da trasferire, individuate con apposita simbologia nelle tavole di Piano, sono possibili gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lett. a) del D.P.R. 380/2001.
2. Possono, inoltre, essere consentiti stretti e limitati interventi necessari, in base a prescrizioni dell'ULSS competente, per l'adeguamento alle norme sanitarie dell'ambiente di lavoro.
3. Il trasferimento dell'attività produttiva potrà essere favorita tramite la definizione di un credito edilizio secondo i principi rilevati dalle presenti norme, dettando altresì le modalità di recupero delle aree dismesse. Per tali attività è prevista la possibilità di trasferimento negli ambiti individuati dal P.I. previo apposito accordo che definirà le modalità, le procedure e la convenzione.
4. Sono comunque fatti salvi eventuali provvedimenti restrittivi per gravi inconvenienti igienico-sanitari, dettati dall'ULSS o altri Enti competenti per territorio.

TITOLO IV - ATTIVITÀ AGRICOLE

Art. 37 Z.T.O. "E" - EDIFICABILITÀ IN ZONA AGRICOLA

1. Il territorio agricolo viene disciplinato ai sensi degli art. 43, 44 e 45 della L.R. 11/2004 e successive modificazioni ed integrazioni.
2. Nella zona agricola sono ammessi esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricole - produttive così come definite dalla Giunta Regionale con apposito provvedimento ai sensi di quanto disposto dall'art. 44 della L.R. 11/2004 e s.m.i.
3. In particolare, sono ammessi, per una sola volta e fatto salvo quanto già previsto da precedenti previsioni, i seguenti interventi che non possono essere cumulati, neppure con presenza di frazionamenti successivi alla data di adozione del P.A.T.:
 - per gli edifici residenziali esistenti, è ammesso l'ampliamento fino ad un massimo di 800 m³ compreso l'esistente con le modalità stabilite dalla circolare regionale allegata alla delibera di Giunta Regionale n. 4146 del 30 dicembre 2008, ampliabili di ulteriori 200 m³ per ogni familiare e/o addetto regolarmente occupato come unità lavoro, documentabile con l'iscrizione agli specifici ruoli previdenziali presso l'INPS, e comunque non oltre 1200 m³;
 - gli interventi di ricomposizione, accorpamento delle superfetazioni esistenti all'interno dell'area di pertinenza dell'edificio residenziale esistente con esclusione del cambio di destinazione d'uso; la ricomposizione delle superfetazioni e delle costruzioni accessorie esistenti, che risultino non conformi alla tipologia tipica dei luoghi, sarà concessa previa approvazione di un preliminare progetto di ricomposizione urbanistica;
 - è ammessa la realizzazione di piscine da parte delle aziende agrituristiche e delle attività ricettive a conduzione familiare - bed & breakfast -, delle unità abitative ammobiliate ad uso turistico, nonché delle attività ricettive in residenze rurali, di cui rispettivamente alle lettere c), d) e f) del comma del comma 1 dell'articolo 25 della L.R. 33/02;
 - la realizzazione (ex art. 44, comma 5 ter, della L.R. 11/04) di modesti manufatti realizzati in legno, privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palesemente movibili, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, legnaie nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo, che dovranno avere una superficie massima di 10 m², altezza media non superiore a 2,20 ml. e comunque dovranno essere sottoposti con apposito provvedimento edilizio ad una valutazione favorevole di compatibilità ambientale definita da insindacabile parere del Responsabile dell'Ufficio Tecnico, sentita la Commissione Edilizia Comunale;
4. Ai sensi dell'art. 23 del P.A.T., sono ammessi gli interventi comportanti il mutamento della destinazione d'uso connessi con l'attività alberghiera e ricettiva in genere nonché attività pubbliche o di interesse pubblico; sul mutamento d'uso si esprimerà il Consiglio Comunale, che riconoscendo la sua ammissibilità alla modifica, provvederà all'approvazione del progetto in variante al P.I.; il cambio di destinazione d'uso prevede il pagamento dei relativi oneri ed il ricavo degli eventuali standard edilizi previste per la specifiche attività nonché sono a carico del richiedente le opere necessarie per l'allacciamento alle reti tecnologiche e per la corretta accessibilità viaria.
5. La nuova edificazione deve rispettare il modello insediativo dei fabbricati attigui, disponendosi in cortina, in adiacenza, a corte, etc., articolando i volumi edilizi conformemente al modo tradizionale di

Norme Tecniche Operative

disporsi dell'edificio rispetto all'orientamento, all'andamento del terreno ed alla viabilità di accesso. Le nuove unità edilizie devono concorrere a formare l'aggregato evitando se possibile di isolarsi in modo autonomo (ad esempio con un tipo edilizio a blocco e recintato). La nuova edificazione in zona agricola deve limitare al minimo, secondo esigenze strettamente funzionali, i movimenti di terra, non deve porsi in posizione dominante rispetto al paesaggio, non deve limitare con visuali significativi, deve estendere al minimo la propria area di influenza nel paesaggio percepito dalle pubbliche aree di transito. L'edificazione deve avvalersi delle strade di accesso esistenti, rispettare i sentieri e le canalette irrigue anche se dismesse. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, sentita la Commissione Edilizia Comunale, può imporre arretramenti delle recinzioni anche per consentire il ripristino dei sentieri abbandonati, il completamento dei sentieri esistenti, l'apertura di nuovi passaggi pedonali.

6. Le nuove costruzioni dovranno garantire la fascia di rispetto, istituita ai fini della sicurezza della circolazione e disciplinata dal D.L_{gs} 285/1992 "Nuovo Codice della Strada" e D.P.R. 495/1992 "Regolamento d'esecuzione e di attuazione"; le disposizioni non si applicano alle opere ed edifici preesistenti dove ammesso l'allineamento con esistente, purché non si verifichi avanzamento del corpo edilizio ampliato verso la strada, e solo nei casi dove non sia possibile mantenere una distanza minima di 5,00 ml.; la realizzazione dell'intervento è comunque subordinata al parere favorevole dell'autorità competente alla tutela della fascia di rispetto e sono fatte salve le eventuali deroghe da questa concesse.
7. Per le costruzioni ammesse vengono prescritti gli indici più avanti descritti.

a - Per le costruzioni ad uso abitazione di nuova costruzione:

a) Altezza massima	7,50 ml.
b) Distanza minima dai confini	10,00 ml.
c) Distanze minima, in base al D.M. del 1 aprile '68 n. 1404, dalle strade di tipo:	
1. A (autostrade e raccordi autostradali)	60,00 ml.
2. B (strade statali di grande comunicazione e/o comprendenti itinerari internazionali)	40,00 ml.
3. C (strade statali non comprese in B, strade provinciali e comunali con sede maggiore o uguale a 10,50 ml.)	30,00 ml.
4. D (strade provinciali e comunali non rientranti nei tipi precedenti)	30,00 ml.
d) La distanza minima fra stalle, pollai e qualsiasi altro allevamento a conduzione familiare, concimaie e edifici residenziali non facenti parte dell'azienda Tale distanza minima potrà essere adeguatamente incrementata in relazione all'entità degli inconvenienti igienici prevedibili in base alle caratteristiche dell'allevamento.	25,00 ml.

b - Per l'ampliamento dei fabbricati ad uso abitazione esistenti:

a) Altezza massima	7,50 ml.
b) Distanza minima dai confini	5,00 ml.
c) Distanza minima tra fabbricati	10,00 ml.
d) Distanza minima dalle strade: in allineamento con l'edificio esistente, purché non si verifichi avanzamento del corpo edilizio ampliato verso la strada, e solo nei casi dove non sia possibile mantenere una distanza minima di	5,00 ml.

Norme Tecniche Operative

c - Per gli annessi rustici destinati alla conduzione del fondo:

a)	Altezza massima (salvo dimostrate esigenze tecnologiche del singolo impianto)	7,50 ml.
b)	Distanza minima dai confini (salvo accordo diverso dei confinanti)	25,00 ml.
c)	Distanza minima tra corpi di fabbrica	20,00 ml.
d)	Distanza minima dalle strade comunali	20,00 ml.
e)	Osservanza delle norme comunali del regolamento di igiene per quanto riguarda allevamenti zootecnici intensivi, stalle, concimaie, nonché per quanto riguarda lo scarico delle acque reflue e lo smaltimento dei rifiuti.	

d - Per l'ampliamento degli annessi rustici esistenti:

e)	Altezza massima preferenzialmente in continuità con l'edificio esistente e comunque non superiore a	7,50 ml.
f)	Distanza minima dei depositi agricoli dai confini	5,00 ml.
g)	Distanza minima di stalle, porcili, pollai e qualsiasi altro allevamento a conduzione familiare, dai confini	25,00 ml.
h)	Distanza dei depositi agricoli da edifici residenziali; viene ammessa la costruzione in aderenza	10,00 ml.
i)	Distanza degli allevamenti a conduzione familiare da edifici residenziali; è esclusa la costruzione in aderenza	20,00 ml.
j)	Sono vietati gli ampliamenti degli annessi rustici ubicati nelle fasce di protezione delle strade di cui al D.M. 1 aprile 1968, n. 1404.	

8. Nelle nuove costruzioni o negli interventi di ristrutturazione urbanistica o di ristrutturazione edilizia comportanti un aumento o modifica di unità immobiliari rispetto all'esistente è d'obbligo (ex art. 2 della Legge 122/89) prevedere le necessarie autorimesse private; in aggiunta a detta previsione, dovrà essere realizzato almeno un posto auto per ciascuna unità abitativa, da ricavarsi nell'area esterna all'edificio, in prossimità dell'accesso carraio ed all'esterno della recinzione; fermo restando che nel caso di edificio unifamiliare gli spazi destinati alla sosta devono essere almeno due; resta comunque vietata la costruzione di garages isolati, come pure l'installazione di box e tettoie in lamiera o in altri materiali con funzione di autorimessa.
9. Le abitazioni esistenti mantengono il vincolo di non edificazione sul fondo di pertinenza, mentre le abitazioni e gli edifici destinati a strutture agricolo-produttive determinano un vincolo di destinazione d'uso fino alla eventuale variazione del piano degli interventi (P.I.).
10. Nelle zone agricole non possono essere creati nuovi allevamenti ittici e strutture per la pesca sportiva; gli allevamenti ittici esistenti possono essere trasformati in strutture per la pesca sportiva.

Art. 38 AGGLOMERATI DI EDIFICAZIONE DIFFUSA NUCLEI AI SENSI DELL'ART. 24 DEL P.A.T.

Nelle tavole di P.I. sono individuati e precisati i nuclei e le contrade ricadenti in ambiti agricoli la cui destinazione è prioritariamente residenziale.

In tali aggregazioni, definite a sensi dell'art. 24 delle NTA del P.A.T., il piano agisce, nelle aree non sottoposte alla formazione di un P.U.A., individuando limitati e puntuali interventi di nuova edificazione ad uso residenziale.

In tali ambiti, oltre al recupero del patrimonio edilizio esistente, sarà consentita la realizzazione di nuovi edifici residenziali valutando in ogni caso con attenzione le motivazioni delle richieste pervenute nella prima fase di redazione del P.I.

In tali ambiti, nel rispetto delle tipologie sotto elencate, sono consentiti:

Norme Tecniche Operative

1. gli interventi puntuali di nuova edificazione, realizzabili singolarmente comunque fino ad un massimo complessivo di 800 m³, vengono così puntualmente sotto elencati:

N° Prop.	TIPOLOGIA DI INTERVENTO	INTERVENTI PUNTUALI	DITTE	PRESCRIZIONI
01	modifica della sagoma di un fabbricato	rotazione del fabbricato esistente	Benetti Luisa	
02	N.C.	350 m ³	Pinton Paolo	
03	N.C.	400 m ³	Faccio Elio	
04	N.C.	800 m ³ con modifica del perimetro edificazione diffusa	Matteazzi Giancarlo	
05	N.C.	800 m ³	Mistrorigo Cristina	

Per gli interventi puntuali valgono le seguenti prescrizioni:

- a) il lotto dell'area di pertinenza viene determinato nella superficie tramite l'indice medio fondiario $I_f = 1 \text{ m}^3/\text{m}^2$, comprensivo della zona per la mobilità veicolare e pedonale di accesso al lotto dalla via pubblica e dei relativi servizi collegati alla residenza (impianti tecnologici, smaltimento reflui, etc.);
 - b) in fase preliminare prima dell'approvazione del primo P.I., per i nuovi edifici deve essere costituito un vincolo, registrato e trascritto, che preveda:
 - inalienabilità del fabbricato, ad esclusione di parenti in linea retta fino al 4° grado e collaterale fino al 4° grado oltre al coniuge, prima che siano trascorsi 10 anni dall'avvenuta agibilità dell'edificio;
 - inalienabilità del lotto inedito, ad esclusione della vendita in linea retta e collaterale fino al 4° grado oltre al coniuge, nei successivi 5 anni dall'approvazione del primo piano degli interventi;
 - in caso di necessità di alienazione del fabbricato, prima che siano trascorsi 10 anni dalla dichiarazione di agibilità dello stesso, il venditore dovrà versare al Comune la quota di $\frac{1}{3}$ (un terzo) del valore di terreno edificato determinato in base al valore tabellare definito dal Consiglio Comunale ai fini ICI con riferimento alle tabelle vigenti al momento della vendita;
 - ogni intervento concedente nuove volumetrie sarà soggetto a contribuzione aggiuntiva, oltre agli oneri di urbanizzazione costo di costruzione di legge, pari al 2,5% del valore del terreno divenuto edificabile determinato in base al valore tabellare definito dal Consiglio Comunale ai fini IMU con riferimento alle tabelle vigenti al momento della vendita.
2. 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;
 3. i cambi d'uso da destinazione agricola a residenziale per gli edifici già precedentemente schedati dal P.R.G. ed ora opportunamente indicati, oltre a quelli puntualmente individuati dal P.I.;
 4. l'ampliamento fino a 800 m³ per gli edifici residenziale esistenti con le modalità stabilite dalla circolare regionale allegata alla delibera di Giunta Regionale n. 4146 del 30 dicembre 2008 e circolare n. 2 del 29 ottobre 2013;
 5. gli interventi di trasformazione delle attuali destinazioni in destinazione diverse da quella residenziale e compatibili con la residenza solo per gli edifici appositamente individuati;
 6. gli interventi previsti con P.U.A. già approvati ed in corso di validità;
 7. gli interventi di ricomposizione, accorpamento delle superfetazioni esistenti all'interno dell'area di pertinenza dell'edificio residenziale esistente con esclusione del cambio di destinazione d'uso; la ricomposizione delle superfetazioni e delle costruzioni accessorie esistenti, che risultino non conformi

Norme Tecniche Operative

alla tipologia tipica dei luoghi, sarà concessa previa approvazione di un preliminare progetto di ricomposizione urbanistica;

8. gli interventi assoggettati alla disciplina della legge L.R. n. 19/99 - norme per tutelare e valorizzare la produzione orto-floro-frutticola e delle piante ornamentali-, oltre i limiti stabiliti da tale disciplina, vige quanto definito dall'art. 44 della L.R. 11/2004;
9. 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.

Tutte le nuove edificazioni previste in tale articolo dovranno sottostare agli indirizzi progettuali previsti nella zona agricola. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, sentita la Commissione Edilizia Comunale, 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, murelle di recinzione e di contenimento in pietra locale, etc.) allo scopo di mitigare l'impatto ambientale.

Art. 39 ZONE AGRICOLE RESIDENZIALI E4

È definita tale quella parte del territorio agricolo comunale che, caratterizzata da preesistenze insediative, è utilizzabile per l'organizzazione di centri rurali. Nell'ambito di questa zona vige quanto disposto al precedente art. 38, modificato e integrato limitatamente a quanto prescritto per le unità funzionali di seguito descritte.

1. Case di abitazione agricole e non

1.1. Nuove costruzioni

È consentita la costruzione di nuove case di abitazione a completamento delle possibilità edificatorie esistenti nei lotti già edificati e catastalmente esistenti alla data di adozione del presente piano, nonché nei lotti liberi compresi nei perimetri di zona, nel rispetto delle prescrizioni e dei parametri di seguito descritti.

- Tipi edilizi consentiti: casa di abitazione rurale isolata, casa di abitazione rurale abbinata, casa a schiera, edificio in linea (se polifunzionale).
- Indice di fabbricabilità fondiaria: non superiore a 0,5 m³/m²
- Dimensione minima del lotto: 1.200 m²
- Volume massimo consentito: 800 m³ per ogni singolo lotto catastale.

Norme Tecniche Operative

- Numero dei piani abitabili: non superiore a due fuori terra.
- Altezza dei fabbricati: non superiore a 7,00 ml. Nel caso di edificazione in aderenza a un edificio di altezza maggiore, la nuova costruzione può raggiungere l'altezza dell'edificio preesistente; se l'altezza di quest'ultimo è inferiore, la nuova costruzione può raggiungere l'altezza qui stabilita (7,00 ml.).
- Superficie coperta: non può essere superiore al 20% della superficie fondiaria, fatte salve le case a schiera e gli edifici in linea per i quali è ammesso il 30%.
- Distacco tra fabbricati o tra corpi di fabbrica: non inferiore a 10,00 ml.

Un distacco inferiore è consentito qualora i fabbricati preesistenti nei lotti finitimi all'edificio da edificare o da ampliare, e prospicienti il medesimo, siano a una distanza inferiore a 6,00 ml. dal confine comune. In tale caso è permessa l'edificazione mantenendo il rispetto della distanza di 6,00 ml. dal confine di proprietà e un distacco tra i fabbricati non inferiore a $\frac{1}{2}$ dell'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di 6,00 ml. in caso di pareti o parti di pareti che non si fronteggiano. È ammessa l'edificazione in aderenza ad altro edificio esistente.

- Distanza dai confini di proprietà: non inferiore a 6,00 ml., o a confine per le murature in aderenza, in caso di nuove costruzioni e di ampliamenti; non inferiore a 6,00 ml., quando non in corrispondenza delle murature preesistenti, in caso di sopraelevazioni.
- Distanza dal ciglio della strada pubblica: non inferiore a 10,00 ml.

Le nuove case d'abitazione non possono essere cedute, frazionate e/o date in locazione prima di anni dieci dalla data di rilascio del certificato di abitabilità.

1.2. Adeguamento dei vani abitabili all'altezza minima interna di ml. 2.70.

È sempre consentito, con esclusione dei garage, delle cantine, dei depositi nel rispetto della volumetria autorizzabile di legge. Non viene considerato nella verifica del distacco tra i fabbricati e dai confini, anche se comporta una variazione dell'altezza complessiva degli edifici superiore a 7,00 ml.

1.3. Ampliamenti

Gli edifici aventi un volume complessivo inferiore a 800 m³, che hanno superato l'indice di fabbricabilità fondiaria del lotto di loro pertinenza, possono essere ampliati nel limite massimo del 20% del volume ammesso alla data di adozione del presente P.I., per un massimo di 30 m³.

1.4. Garage, spazi e volumi accessori

Devono essere previsti all'interno delle nuove costruzioni e devono comunque essere integrati compositamente e volumetricamente all'edificio principale. Nelle nuove costruzioni non sono ammessi garage sotterranei o parzialmente interrati.

1.5. Attività commerciali e artigianali di servizio

Possono essere insediate al piano terreno degli edifici residenziali, purché compatibili con le loro caratteristiche tipologiche. Tali attività non possono comunque avere una superficie utile complessiva superiore a 100 m² e devono essere dotate di aree a parcheggio aventi una superficie non inferiore a m² 0,80/ m² di superficie lorda destinata ad attività commerciali o artigianali di servizio.

2. Annessi rustici

2.1. Nuove costruzioni

Non è consentita la costruzione di nuovi annessi rustici.

2.2. Cambiamento di destinazione d'uso

Gli annessi rustici esistenti, salvo quelli organici alla funzione produttiva del fondo rustico e dell'azienda agricola, possono essere riutilizzati sia per fini abitativi, sia per l'insediamento di attività artigianali di servizio.

Norme Tecniche Operative

all'agricoltura, purché nel rispetto delle loro caratteristiche tipologiche, formali e dei materiali utilizzati. Nel caso di insediamento di attività artigianali a servizio dell'agricoltura può essere ricavata una sola abitazione con superficie lorda complessiva non superiore a 150 m² e un'unità artigianale con superficie utile complessiva non superiore a 200 m². L'unità artigianale deve essere dotata di aree a parcheggio aventi una superficie non inferiore a 0,80/ m² di superficie lorda destinata alla stessa.

Le abitazioni ottenute attraverso il cambiamento di destinazione d'uso degli annessi rustici sono equiparate a nuove case di abitazione. Gli annessi rustici riutilizzati per l'insediamento di attività artigianali sono equiparati agli analoghi nuovi edifici per attività di servizio all'agricoltura. Negli annessi rustici riutilizzati per l'insediamento di attività artigianali non possono essere insediati laboratori inquinanti e attività insalubri di prima classe, di cui agli elenchi emanati in applicazione dell'art. 216 del T.U. Leggi Sanitarie di cui al R.D. 1265/34. Non possono essere altresì insediate quelle attività che, a giudizio del Dirigente responsabile, sentita la C.E., risultino in contrasto con il carattere della zona.

3. Edifici per le attività artigianali di servizio all'agricoltura

3.1. Nuove costruzioni

Nuove costruzioni sono consentite purché nel rispetto delle prescrizioni e dei parametri di seguito descritti.

- Altezza dei fabbricati: non superiore a 7,00 ml. Nel caso di edificazione in aderenza a un edificio di altezza maggiore, la nuova costruzione può raggiungere l'altezza dell'edificio preesistente; se l'altezza di quest'ultimo è inferiore, la nuova costruzione può raggiungere l'altezza qui stabilita (7,00 ml.).
- Superficie coperta: non superiore al 20% della superficie fondiaria del lotto.
- Distacco tra fabbricati o tra corpi di fabbrica: non inferiore a 10,00 ml. È ammessa l'edificazione in aderenza ad altro edificio esistente all'interno del lotto di pertinenza.
- Distanza dai confini di proprietà: non inferiore a 10,00 ml. o a confine per le murature in aderenza, in caso di nuove costruzioni e negli ampliamenti; non inferiore a 10,00 ml., quando non in corrispondenza delle murature preesistenti, in caso di sopraelevazioni.
- Distanza dal ciglio della strada pubblica: non inferiore 10,00 ml.

3.2. Garage, spazi e volumi accessori

Garage, spazi e volumi accessori devono essere previsti all'interno delle nuove costruzioni e devono comunque essere integrati, compositamente e volumetricamente, all'edificio principale.

Art. 40 SOTTOZONA EA - Zona agricola di elevato valore ambientale

Viene definita zona agricola di elevato valore ambientale quella parte del territorio agricolo comunale segnatamente individuata nelle tavole del P.I.; all'interno di tale zona sono ammessi i seguenti interventi trasformativi

1. Case di abitazione agricole e non

Non è consentita la costruzione di nuove case di abitazione. Per le abitazioni esistenti sono consentiti gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia.

2. Annessi rustici e allevamenti zootecnici

Non sono consentiti la costruzione di nuovi annessi rustici e l'ampliamento di quelli esistenti.

3. Allevamenti zootecnici di tipo intensivo e/o industriale

Non sono consentiti l'insediamento e la costruzione di nuovi allevamenti. Per quelli esistenti sono ammessi gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lett. a), b), c) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

Norme Tecniche Operative

4. Attrezzature di tipo aziendale e/o interaziendale per la prima lavorazione e/o conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici di produzione propria

Vale quanto, nel presente articolo, è previsto per gli annessi rustici.

5. Ampliamenti edilizi

Per le case di abitazione sono consentiti gli ampliamenti di cui all'art. 44 della L.R. 11/2004 e s.m.i.; per gli annessi rustici non sono consentiti ampliamenti.

6. Insediamenti industriali, artigianali, commerciali

Non è consentito l'insediamento di attività industriali, artigianali e commerciali. Per quelli esistenti sono ammessi gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lett. a), b), c) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

Art. 41 SERRE E VIVAI

La realizzazione di serre è disciplinata dall'art 44 comma 6 della L.R. 11/2004.

Si precisa comunque che la realizzazione di ogni tipo di serra, ad esclusione dei tunnel stagionali e inoltre serre mobili volte a forzatura o protezione delle colture agricole e assoggettate a rotazione, è soggetta al rilascio del permesso di costruire.

Art. 42 STRUTTURE PER LO STOCCAGGIO DEI RIFIUTI ZOOTEKNICI

È ammessa la costruzione di strutture per lo stoccaggio dei reflui zootecnici senza il rispetto di alcun parametro urbanistico, a condizione che siano finalizzate all'adeguamento dell'allevamento zootecnico alla normativa vigente in materia di stoccaggio delle deiezioni animali, autorizzate dall'AVEPA a seguito della presentazione di un "piano aziendale", così come previsto dalla L.R. 11/2004. Tali strutture devono rispettare le distanze, previste dalla L.R. 11/2004, cui sono soggetti gli insediamenti zootecnici ai quali risultano collegate.

Art. 43 ALLEVAMENTI ZOOTEKNICI INTENSIVI

1 - Attività di allevamento zootecnico intensivo

La realizzazione e/o l'ampliamento di fabbricati ad uso allevamento zootecnico intensivo sono disciplinati dalla L.R. 11/2004 e, in quanto attività insalubre, dall'art. 216 del T.U.L.L.SS.

Per allevamento zootecnico intensivo si intende il complesso delle strutture edilizie e degli impianti a ciò destinati, organizzati anche in forma industriale, non collegati con nesso funzionale ad una azienda agricola.

Si richiama quanto previsto dalle D.G.R.V. n. 3178/04 e 329/2010 - Atto di indirizzo - lettera d - edificabilità zone agricole ed eventuali successive modifiche. In particolare, in coerenza con la legislazione citata, nell'attivazione o ampliamento degli allevamenti zootecnico intensivi e allevamenti agricolo-produttivi che superano il carico zootecnico da essa stabilito, vanno rispettate le distanze minime reciproche fissate:

- dai limiti delle zone agricole
- dai confini di proprietà
- dalle abitazioni non aziendali (residenze civili sparse e concentrate).

Tali distanze vanno rispettate anche nella realizzazione di nuovi insediamenti.

2 - Criteri per la gestione di allevamenti e detenzione di animali in allevamenti intensivi

- a) recinti esterni: pur dovendo rispettare le medesime distanze delle stalle, possono essere causa di disturbi\disagi per le residenze di terzi più vicine all'allevamento; la cura e la rimozione degli effluenti dovrà essere costante in modo da mantenere condizioni ottimali di pulizia e comunque per rispettare le prescrizioni relative alla direttiva nitrati e provvedimenti collegati.
- b) animali infestanti: la Ditta dovrà programmare un'efficace lotta contro la proliferazione delle mosche in

Norme Tecniche Operative

cui l'uso di insetticidi chimici sia da considerarsi solamente come completamento; altrettanto dovrà essere programmato in relazione di altri animali infestanti (es. ratti - zanzare).

Art. 44 ALLEVAMENTI ZOOTECNICI NON INTENSIVI

1 - Attività di allevamento zootecnico non intensivo

I fabbricati ad uso allevamento zootecnico non intensivo, essendo equiparati a tutti gli effetti alle altre strutture agricolo-produttive, possono essere realizzati nel rispetto di quanto previsto per le strutture agricolo-produttive dalle presenti norme di attuazione e, in quanto attività insalubre, sono solo soggetti all'art. 216 del T.U.LL.SS.

L'accertamento della condizione di non intensività di un allevamento deve essere attestata dall'Ispettorato Regionale per l'Agricoltura (I.R.A.) in seguito alla presentazione di un "piano aziendale", a firma di un agronomo abilitato, così come previsto dalla L.R. 11/2004.

La **distanza minima** tra questi allevamenti e le abitazioni (e viceversa) deve essere di almeno 25 ml., che si possono ritenere sufficienti per insediamenti zootecnici con le seguenti caratteristiche:

tipo animali	distanza da ZTO A, B, C, F	distanza da edifici abitativi
equini e vitelli a carne bianca	Fino a 20 quintali	fino a 40 quintali
altri bovini	Fino a 75 quintali	fino a 150 quintali
suini/ovini	Fino a 20 quintali	fino a 40 quintali
avicunicoli	Fino a 100 capi	fino a 1000 capi

Nel caso di allevamenti di maggiore potenzialità la distanza minima di 25 ml. deve essere incrementata di ulteriori 10 ml. per ogni aumento di quintali o numero di animali allevati pari a:

tipo animali	distanza da ZTO A, B, C, F	distanza da edifici abitativi
equini e vitelli a carne bianca	15 quintali	30 quintali
altri bovini	25 quintali	50 quintali
suini/ovini	15 quintali	30 quintali
galline ovaiole	1000 capi	2000 capi
polli	1000 capi	2000 capi
tacchini	500 capi	1000 capi
conigli	250 capi	500 capi
quaglie	1500 capi/sett.	3000 capi/sett.

Al rispetto delle medesime distanze sono soggetti i ricoveri\recinti, o le aree esterne (paddock), nonché dei silos mais (in trincea) per l'alimentazione del bestiame. Nel caso di disponibilità di terreno, i ricoveri\recinti, gabbie\voliere o aree esterne in cui vengono detenuti gli animali, devono essere posti il più lontano possibile dalle abitazioni di terzi. Per l'abitazione del proprietario/custode si applica una distanza minima di 10 ml. dalla stalla, misurata tra aperture finestrate, porte, e assimilabili. Tra insediamenti zootecnici e artigianali/industriali, commerciali etc., le distanze minime variano a in base all'effettivo uso dei locali: per l'alloggio del proprietario o del custode e le distanze sono quelle previste per le abitazioni non ubicate in zona residenziale (E-D), mentre per gli altri locali (es. laboratori) destinati alla permanenza delle persone tali distanze possono essere ridotte del 30% salvaguardando, comunque, la distanza minima di 25 ml.

Qualora le distanze calcolate con le tabelle 1 e 2 risultassero superiori a quelle calcolabili utilizzando per l'allevamento oggetto di valutazione i criteri stabiliti dalle D.G.R.V. 3178/2004, 329/2010 e 856/2012 per gli

Norme Tecniche Operative

allevamenti intensivi (classi numeriche + punteggio) si adotteranno le distanze previste da quest'ultima norma. Le distanze previste dalle zone F si applicano quando destinate alla frequenza di persone (scuole, parchi giochi, impianti sportivi, etc.).

La realizzazione di un edificio residenziale in zone A, B, C esistenti, collocate a distanze da allevamenti (pur essi esistenti) inferiori a quelle sopra indicate, è ammessa solo nel rispetto delle distanze previste per le case sparse (distanza da edifici abitativi).

Non sono ammissibili cambi d'uso parziali con persistenza nelle altre porzioni dello stabile di attività zootecniche, quando non risultano rispettate le distanze calcolate come sopra.

Si ritiene ammissibile un eventuale ampliamento dell'attività zootecnica nelle seguenti ipotesi:

- a) l'intervento progettato è posto a distanza superiore a quella richiesta per l'intero allevamento, pertanto si può ritenere che non influisca significativamente sulla situazione esistente.
- b) anche l'ampliamento è posto a distanza inferiore (rispetto alle previsioni, ma non rispetto all'esistente), ma non è significativo: aumento max del 30% del numero dei capi totali allevati; l'insediamento zootecnico non è causa di inconvenienti che possano essere aggravati con il progetto di ampliamento.

Le STALLE ESISTENTI in zona impropria (cioè non insediate in zona agricola) e quelle che non rispettano le distanze sopra indicate da edifici abitativi o da zone residenziali, oltre alle eventuali prescrizioni impartite dagli Enti competenti, devono adottare i seguenti interventi per minimizzare il disagio prodotto:

- installazione, e mantenimento in efficienza durante tutto l'anno, di mezzi di lotta contro le mosche: retine e frange alle aperture, nastri adesivi, trappole a lampada elettrica o mezzi equipollenti;
- pulizia della stalla bi-giornaliera nel periodo maggio-ottobre e giornaliera nel restante periodo dell'anno;
- tinteggiatura di pareti e soffitti almeno due volte anno;
- il letame dovrà essere trasportato alla concimaia senza spargimenti di effluenti lungo il tragitto;
- non può essere previsto il cambio di titolarità della Ditta che gestisce l'allevamento;

2 - Criteri per la gestione di allevamenti e detenzione di animali in allevamenti non intensivi

- a) recinti esterni: pur dovendo rispettare le medesime distanze delle stalle, possono essere causa di disturbi\disagi per le residenze di terzi più vicine all'allevamento; la cura e la rimozione degli effluenti dovrà essere costante in modo da mantenere condizioni ottimali di pulizia e comunque per rispettare le prescrizioni relative alla direttiva nitrati e provvedimenti collegati.
- b) animali infestanti: la Ditta dovrà programmare un'efficace lotta contro la proliferazione delle mosche in cui l'uso di insetticidi chimici sia da considerarsi solamente come completamento; altrettanto dovrà essere programmato in relazione di altri animali infestanti (es. ratti - zanzare).

3 - Attività amatoriali e /o di autoconsumo

Nelle zone residenziali i depositi di materiale e di attrezzi per il giardinaggio, le zone destinate alla permanenza di animali domestici (recinti, gabbie, etc.), compresi eventuali piccoli manufatti di protezione, devono distare almeno 1.5 ml. dai confini, salvo consenso del proprietario del fondo limitrofo.

Sotto l'aspetto igienico-sanitario, valgono le norme introdotte dal Regolamento di Polizia Rurale comunale.

Art. 45 DISMISSIONE DEGLI ALLEVAMENTI INTENSIVI

1. La variazione di zona dovuta alla eventuale dismissione di fabbricati ad uso allevamento zootecnico intensivo e non, sono disciplinati dalla L.R. 11/2004.
2. Considerato che nell'ambito del territorio comunale sono presenti degli allevamenti zootecnici, che determinano un impatto ambientale negativo e significative aree di rispetto all'interno delle quali non

Norme Tecniche Operative

è possibile alcuna edificazione, oppure esistono delle strutture zootecniche non più funzionali e già dismesse, al fine di favorire un generale recupero del contesto paesaggistico e ambientale, è ammesso un loro diverso utilizzo, purché compatibile con la zona agricola.

3. Il Consiglio Comunale, provvederà all'adozione di una specifica variante al P.I. per disciplinarne il cambio di destinazione d'uso, prevedendone anche i limiti dimensionali.
4. Per dismissioni parziali, quando una porzione viene mantenuta in attività la destinazione ad allevamento zootecnico, le diverse destinazioni conseguenti al cambio d'uso di un fabbricato, a giudizio dell'ULSS competente, devono risultare compatibili tra di loro e rispetto al contesto circostante (ad esempio si ritiene non compatibile un cambio d'uso parziale, da produttivo a residenziale/commerciale/direzionale, etc.)

Art. 46 EDIFICI NON PIÙ FUNZIONALI ALLE ESIGENZE DEL FONDO

1. Il P.I. garantisce la possibilità, prevista dalle vigenti disposizioni, di individuare nel territorio gli edifici non più funzionali alle esigenze del fondo, dettando le prescrizioni amministrative e gli indirizzi tecnici sul tipo e sulle modalità di recupero di ogni singolo annesso.
2. Considerato che la funzionalità di un fabbricato è un elemento dinamico in continua evoluzione, il P.I. permette il costante aggiornamento degli edifici non più funzionali, prevedendo la possibilità che gli interessati possano formulare al Comune specifiche istanze di utilizzo e di variazione d'uso, secondo gli indirizzi e le caratteristiche previsti dall'Amministrazione.
3. A tal fine la domanda dovrà essere corredata da un opportuno rilievo dei manufatti interessati e da una relazione a firma di un tecnico abilitato, che dimostri i motivi per cui il fabbricato è ritenuto non più funzionale; sulle caratteristiche di non funzionalità, previa certificazione rilasciata dall'AVEPA, si esprimerà il Consiglio Comunale, che, riconoscendo le caratteristiche di non funzionalità del fabbricato e la sua ammissibilità alla modifica della destinazione d'uso, provvederà all'approvazione del progetto in variante al P.I.
4. Per edifici non più funzionali posti all'interno di zone di sviluppo insediativo produttivo nel P.A.T. sono ammessi, senza ampliamento, limitati interventi finalizzati al mutamento in destinazione d'uso produttivo, compatibili con la zona circostante, e che garantiscano comunque i requisiti minimi per la gestione sostenibile dell'area e le opportune misure di prevenzione dell'inquinamento; sulle caratteristiche di non funzionalità, previa certificazione rilasciata dall'AVEPA, si esprimerà il Consiglio Comunale, che riconoscendo le caratteristiche di non funzionalità del fabbricato e la sua ammissibilità alla modifica della destinazione d'uso provvederà all'approvazione del progetto in variante al P.I.
5. Il cambio di destinazione d'uso prevede, in ogni caso, il pagamento dei relativi oneri ed il ricavo degli eventuali standard edilizi; sono inoltre a carico del richiedente le opere necessarie per l'allacciamento alle reti tecnologiche e per la corretta accessibilità viaria.

TITOLO V - LE ZONE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE

Art. 47 ZONE PER SERVIZI E PER ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE

1 - Norme generali

1. Le zone per servizi ed attrezzature indicate nelle tavole di P.I. sono destinate alla realizzazione di opere e di servizi pubblici o di interesse comune. Le zone di cui al presente capo comprendono aree di proprietà pubblica, aree da acquisire alla proprietà pubblica, aree di proprietà privata ma di uso pubblico ed aree che, pur mantenendo un regime dei suoli privato, rivestono un particolare interesse pubblico.
2. La simbologia riportata nelle tavole di P.I. ha carattere orientativo: l'effettiva destinazione dell'area, nell'ambito degli usi consentiti, sarà puntualmente definita dal Comune in sede di approvazione dei singoli progetti di intervento.
3. La numerazione delle singole attrezzature riportata nella tavola di P.I. ha il seguente significato:

F1 - aree per l'istruzione:

- 1 - asilo nido
- 2 - scuola materna
- 3 - scuola elementare
- 4 - scuola dell'obbligo

F2 - attrezzature di interesse comune:

ISTITUZIONI RELIGIOSE

- 9 - chiese
- 10 - centri religiosi e dipendenze

ISTITUZIONI CULTURALI E ASSOCIATIVE

- 15 - biblioteca
- 16 - centro culturale
- 19 - associazioni e partiti politici

ISTITUZIONI PER LO SVAGO, SPETTACOLO, ETC.

- 25 - area per manifestazioni e spettacolo all'aperto

ISTITUZIONI ASSISTENZIALI

- 28 - centri soggiorno e riabilitazione

ISTITUZIONI SANITARIE

- 30 - farmacia
- 32 - centro sanitario poliambulatoriale
- 33 - case di cura

SERVIZI AMMINISTRATIVI

- 37 - municipio
- 39 - uffici pubblici in genere
- 40 - banche, sportelli bancari

SERVIZI PUBBLICA SICUREZZA

- 43 - carabinieri
- 50 - polizia urbana

SERVIZI TELECOMUNICAZIONI

- 52 - ufficio postale
- 54 - impianti telefonici

SERVIZI COMMERCIALI

- 58 - centro vendita o supermarket
- 59 - mercato
- 60 - attrezzature collettive a servizio dell'industria e dell'artigianato

Norme Tecniche Operative

SERVIZI TECNOLOGICI

- 63 - impianti idrici, gas e tecnologici in genere
- 64 - impianti ENEL
- 67 - impianti depurazione
- 71 - magazzini comunali
- 72 - ecocentro

ATTREZZATURE DI INTERSCAMBIO

- 75 - stazione rifornimento e servizio

F3 - aree attrezzate a verde, parco, sport:

- 82 - area gioco bambini
- 83 - giardino pubblico di quartiere
- 84 - impianti sportivi di base
- 85 - impianti sportivi agonistici
- 86 - parco urbano
- 88 - campi da tennis
- 89 - piscine

F4 - parcheggi

- 91 - percorsi attrezzati
- 95 - aree per parcheggi
- 98 - area a parcheggio attrezzato per sosta dei nomadi

4. Gli Enti Pubblici ed i Privati, singoli o associati, possono realizzare direttamente gli interventi per l'attuazione delle opere su aree in proprietà o in diritto di superficie, previo nulla osta preventivo rilasciato dal Comune e deliberato dal Consiglio Comunale nel quale risulti che gli interventi sono compatibili con gli indirizzi generali e con i programmi comunali: le modalità della realizzazione, dell'uso e dell'eventuale trasferimento delle aree e delle opere al Comune sono determinate con apposita convenzione approvata dal Consiglio Comunale nel quale siano definite:

- a) le modalità di esercizio delle aree con destinazione pubblica quali parcheggi, collegamenti pedonali, aree attrezzate a verde, etc.;
- b) la destinazione d'uso degli edifici e degli impianti con particolare riferimento alla pubblica utilità, o al pubblico interesse della loro gestione;
- c) la durata della convenzione, le modalità di esercizio e le destinazioni d'uso alla sua scadenza, qualora non venga rinnovata;
- d) le garanzie reali o finanziarie.

Zone F1 - Aree per attrezzature per l'istruzione

Sono zone destinate alla realizzazione di scuole materne, elementari e medie, comprensive delle strutture di supporto quali palestre, mense, palestre, etc., oltre all'eventuale abitazione per il custode.

Viene ammessa la costruzione di attrezzature culturali, sportive e ricreative connesse agli edifici scolastici, nonché di abitazioni per il personale di custodia e di sorveglianza, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

- Rapporto massimo di copertura: non superiore al 40% per gli ampliamenti di strutture esistenti, al 30% per le attrezzature di progetto;
- Altezza massima: non superiore a 10,00 ml., salvo esigenze particolari e documentate.

Per le nuove costruzioni e/o ampliamenti di strutture esistenti sono da rispettare, anche per le aree residenziali limitrofe, le norme contenute nel D.M. LL.PP. del 18 dicembre 75 per l'attuazione dell'art.9 della Legge 412 del 5 agosto 75 e s.m.i.

Norme Tecniche Operative

Zone F2 - Aree per attrezzature di interesse comune

Sono zone destinate alla realizzazione di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico generale

Viene ammessa la costruzione di attrezzature civiche, culturali, ricreative, sanitarie, assistenziali, religiose, uffici pubblici, etc., diversi da quelli di cui al precedente punto, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

- Rapporto massimo di copertura: non superiore al 50% della superficie fondiaria;
- Altezza massima: non superiore a 10,00 ml., salvo esigenze particolari e documentate;

A servizio dell'attrezzatura pubblica o di uso pubblico dovranno essere previste apposite aree da destinare alla sosta veicolare e a quella dei cicli e dei motocicli così dimensionate:

- attrezzature prive di sportelli aperti al pubblico: 5 m²/dipendente;
- attrezzature con sportelli aperti al pubblico: 5 m²/dipendente e 1 m²/ m² di superficie lorda di pavimento degli spazi aperti al pubblico e degli uffici.

Zone F2/1 - Aree per attrezzature sociali

Comprende le parti del territorio comunale destinate ad attrezzature sociali, anche destinate ad attività lavorative, a servizi residenziali riabilitativi, etc., allestite con serre, orti, aree per la ricreazione nel verde e piantumazioni con adeguato posizionamento, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

- Rapporto massimo di copertura: non superiore al 20% della superficie fondiaria.
- Altezza massima: non superiore a 8,00 ml., salvo esigenze particolari e documentate.

Zone F2 - Attività 75.1 - Aree per attrezzature collegate a stazioni di servizio carburanti

Tale zona è destinata a servizi di interesse comune, stazione di servizio carburanti e pesa pubblica.

Tipologia	Compatibile con la zona C1 di P.I.
D _f	1,00 m ³ /m ²
S _c	30%
H	8,00 ml.
D _c	5,00 ml. minimo
D _s	D.M. 1 aprile 1968, n. 1404
d _f	10,00 ml. minimo

Destinazione prevalente:

- stazione di rifornimento carburante;
- lavaggi auto;
- pesa pubblica.

Destinazioni secondarie:

- attività commerciale compatibile con la stazione di rifornimento carburante.

Destinazioni compatibili:

- residenza limitatamente a n. 2 unità abitative di 500 m³, ciascuna corrispondente alle attività ammesse nella zona e cioè:
 - a. stazione servizio rifornimento e lavaggio;
 - b. pesa pubblica;
 - c. parcheggio ad uso pubblico e/o privato.

La concessione edilizia e lo svolgimento delle attività devono avere il preventivo nulla-osta degli organi competenti in materia di sicurezza e di inquinamento secondo quanto previsto dalla vigente legislazione.

Le aree libere devono essere sistemate a piazzale per la sosta e per le manovre dei veicoli, avendo particolare cura all'uso dei materiali e dell'arredo urbano.

Norme Tecniche Operative

Zone F3/1 - Aree a verde pubblico attrezzato

Comprende le parti del territorio comunale piantumate, allestite con attrezzature destinate al gioco dei bambini e alla ricreazione nel verde. In questa sottozona è vietata qualsiasi costruzione, fatte salve le costruzioni strettamente connesse alle funzioni della zona (impianti per il gioco, attrezzature di ristoro, ricreative e culturali, etc.), nel rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiaria di $0,10 \text{ m}^3/\text{m}^2$.

La realizzazione delle Zone F3/1 è di competenza comunale e in subordine privata se convenzionata. La gestione da parte di privati di tali zone è subordinata alla stipula di un'apposita convenzione con l'Ente Pubblico. L'attuazione di queste zone deve avvenire sulla base di progetti atti a definire il sistema del verde, descrivendone i tipi di piantumazioni, il loro posizionamento, il trattamento degli spazi scoperti, il posizionamento dei percorsi e degli spazi di sosta, le attrezzature e le modalità di formazione degli spazi lastricati, le reti di illuminazione, comprensive di una descrizione dei corpi illuminati, e le reti di irrigazione. I progetti devono inoltre contenere, nel caso di formazione di volumi per le destinazioni d'uso consentite, gli esecutivi per la loro realizzazione.

Zone F3/2 - Verde pubblico attrezzato di decoro stradale e/o posto lungo i corsi d'acqua

Comprende quella parte del territorio comunale, opportunamente individuata negli elaborati grafici del P.I., posta lungo il corso dei canali, che assume il carattere di verde pubblico attrezzato per la sosta e il tempo libero.

L'attuazione di queste sottozone deve avvenire sulla base di progetti atti a definire il sistema del verde, descrivendone i tipi di piantumazioni, il loro posizionamento, il trattamento degli spazi scoperti, il posizionamento di percorsi pedonali e ciclabili nonché degli spazi di sosta e delle attrezzature, etc.

Zone F3/3 - Aree per attrezzature sportive

Comprende la parte del territorio comunale destinata all'installazione di impianti sportivi e di altre attrezzature per il tempo libero. In questa sottozona sono ammesse le attrezzature ricreative di servizio agli impianti (locali di ristoro, eventuali sedi di associazioni sportive da ricavarsi all'interno degli edifici esistenti, ivi compresi gli alloggi per il personale di custodia per un massimo di 500 m^3 , i locali adibiti a servizi igienici, gli spogliatoi e le docce, etc.).

La capacità edificatoria dei locali di ristoro o dei locali destinati a sedi di associazioni sportive e residenza per il personale di custodia è determinata caso per caso, conformemente alle caratteristiche delle opere da attuare, ma non deve mai essere superiore all'indice fondiario di $0,50 \text{ m}^3/\text{m}^2$.

La superficie di riferimento per la determinazione dell'indice fondiario da applicare non è riferita alle singole proprietà, bensì alla dimensione complessiva dell'area, come individuata nella cartografia del P.I.

I distacchi devono essere conformi a quanto stabilito per le Zone C2.

I parametri urbanistici caratteristici vengono così riassunti:

- Altezza massima: 8,00 ml., salvo diverse e documentate esigenze per quanto concerne gli impianti sportivi coperti.
- Superficie dei parcheggi primari: non inferiore al 10% dell'area di intervento, in aggiunta agli standard relativi alle attività commerciali.

Zone F4- Aree per attrezzature tecnologiche

Le zone per le attrezzature tecnologiche devono essere individuate all'interno dei diversi ambiti urbani oggetto di S.U.A. All'interno di tali zone possono essere realizzate le opere necessarie al funzionamento delle reti tecnologiche primarie; in esse possono altresì essere realizzati depuratori, inceneritori, torri piezometriche, cabine telefoniche e per l'energia elettrica, depositi, magazzini, officine, etc., previa verifica

Norme Tecniche Operative

di compatibilità igienico-sanitaria con le Z.T.O. adiacenti.

La distanza e il distacco dai confini e dai fabbricati devono essere rispettivamente non inferiori a ml. 5,00 ed a 10,00 ml. Distanze maggiori possono essere definite in relazione alle specifiche caratteristiche delle diverse attrezzature tecnologiche.

È consentita la soprelevazione o la sistemazione di attrezzature esistenti, anche a distanze diverse da quelle sopra citate, con un minimo di ml. 6,00 dai fabbricati.

Zone F5- Aree per zone a parcheggio

Sono zone destinate alla realizzazione di parcheggi pubblici o di uso comune, anche a più livelli, per la sosta degli autoveicoli e dei mezzi di trasporto in genere. In tali zone sono ammesse esclusivamente costruzioni per il ricovero degli autoveicoli, oltre alle attrezzature di supporto (chioschi).

1. La sistemazione delle aree a parcheggio deve essere particolarmente curata limitando all'indispensabile le alterazioni dei luoghi e l'impatto sull'ambiente: le aree dovranno essere opportunamente alberate prevedendo la messa a dimora di specie arboree autoctone ad alto fusto nella misura di almeno una pianta ogni 20 m² di superficie a parcheggio e di alberi e siepi lungo il suo perimetro. Le pavimentazioni degli spazi dedicati alla sosta dei veicoli dovranno essere realizzati con materiali permeabili (nido d'ape, misto stabilizzato, ghiaia, pietrame ad opera incerta appoggiato al suolo, etc.).
2. Per i parcheggi ricavati lungo la strada dovrà essere rimarcata la separazione dalle corsie di marcia anche mediante l'impiego di diversi materiali di rivestimento (acciottolato, porfido, inserti autobloccanti, etc.) o di diverse tonalità cromatiche dell'asfalto. Sono fatte salve le ulteriori disposizioni del Codice della Strada.
3. Nelle aree suddette oltre alla superficie individuata per la sosta dei veicoli e relativi spazi funzionali di manovra è computabile anche la superficie relativa ai percorsi pedonali, al verde, alle aiuole spartitraffico compresi nell'ambito.
4. Gli accessi ai parcheggi dovranno essere arretrati dal limite della carreggiata stradale di almeno 5,00 ml. e ubicati in punti facilmente accessibili dalle vie pubbliche.

Zone F6- Aree per attrezzature cimiteriali

Comprende quella parte del territorio comunale destinata alle attrezzature cimiteriali. In questa zona ogni intervento deve essere conforme ai requisiti di legge in materia di polizia mortuaria.

Oltre tali aree si estende la fascia di rispetto, definita negli elaborati grafici del P.I.: in tali aree non è permessa alcuna nuova edificazione, salvo opere pubbliche relative alla struttura cimiteriale, a parcheggi, a verde attrezzato, a campi sportivi, ed impianti tecnologici che non vadano a incidere con le disposizioni previste dal vincolo.

Sono altresì consentiti, per gli edifici esistenti, gli interventi di cui alla lettera a), b), c), d) dell'articolo 3 del DPR n. 380/2001.

Art. 48 AREE A VERDE PRIVATO INEDIFICABILE

Sono aree localizzate ed indicate all'interno delle varie zone territoriali. Sono destinate esclusivamente a giardino o a parco alberato ed a orto privato; in esse è consentito quindi solamente l'uso agricolo o naturalistico del suolo escludendosi a priori qualsiasi altro diverso utilizzo.

All'interno di tale aree non sono consentite edificazioni e, inoltre, non potranno concorrere all'edificabilità di aree limitrofe.

Norme Tecniche Operative

Art. 49 IMPIANTI SPORTIVI PRIVATI IN ZONE NON ADIBITE A SERVIZI

1. È consentita la costruzione di impianti sportivi privati, ad uso esclusivo della residenza o di attività commerciali e turistiche. È altresì consentita la costruzione, in zona produttiva, di strutture sportive aventi carattere dimostrativo o di prova del manufatto; tali strutture, non aperte al pubblico, sono soggette a semplice denuncia inizio attività qualora non siano coperti.
2. Nel caso di edifici residenziali esistenti in zona rurale, gli impianti devono essere ricavati all'interno dell'area di pertinenza dell'abitazione.
3. Devono rispettare le distanze e, se costituiti da strutture coperte, gli indici previsti dalle singole zone ed in particolare, per quanto riguarda gli interventi nelle zone residenziali di espansione, la costruzione di impianti sportivi privati non è ammessa sulle aree che non abbiano già utilizzato almeno il 75% dell'edificabilità massima consentita.

Art. 50 VIABILITÀ E INFRASTRUTTURE VIABILI E PERCORSI CICLOPEDONALI

1. Il progetto delle opere stradali, oltre ai percorsi di interesse naturalistico e ambientale, deve assicurare il corretto inserimento delle infrastrutture nell'ambiente, modellando i manufatti sull'andamento dei terreni.
2. Sono da evitare alterazioni dei piani campagna e dell'ambiente interessato ad eccezione dei necessari raccordi viabilistici, delle sistemazioni del terreno previste dal progetto di contestualizzazione degli interventi nel paesaggio circostante e, nelle zone rurali, dei miglioramenti fondiari; le sedi viarie devono essere affiancate da filari, semplici o multipli di esemplari arborei appartenenti a specie autoctone o tradizionali.
3. Sulla viabilità di interesse locale, il Comune, al fine di tutelare e valorizzare l'ambiente naturale, può porre limiti al transito veicolare con apposite barriere.
4. Per le strade locali di distribuzione all'interno della stessa zona e per i P.U.A., la tipologia da seguire è quella di strada tipo "locale F in ambito urbano a due sensi di marcia" (c.f.r. D.Min.LL.PP. del 5 novembre '01 - Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade - e D.Min.LL.PP. del 19 aprile '06 - Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali -).
5. Le indicazioni risultanti nelle tavole del P.I. in ordine alle caratteristiche tecnologiche delle opere previste, quali assi stradali, sezioni, raggi di curvatura, hanno un valore indicativo e devono essere precisate nel progetto esecutivo delle opere stesse, sempre nel rispetto dei principi informatori del P.I.
6. La realizzazione di nuovi percorsi ciclabili deve essere condotta nel rispetto del D.M.LL.PP. 557 del 30 novembre 1999 - Regolamento recante norme per la definizione delle caratteristiche tecniche delle piste ciclabili.
7. I percorsi di interesse naturalistico e ambientale sono finalizzati a migliorare la fruizione ricreativa delle zone agricole e/o di interesse ambiente e naturalistico senza alterarne i caratteri e intralciare lo svolgimento delle attività agricole. I percorsi di interesse naturalistico e ambientale sono individuati in corrispondenza della viabilità minore, dei sentieri, delle strade agrarie, degli argini di torrenti o rogge.
8. Lungo i percorsi di interesse naturalistico e ambientale sono possibili esclusivamente interventi relativi alla sistemazione del fondo stradale (mantenendone, se non già compromessa, l'eventuale permeabilità), la realizzazione di piccole aree attrezzate, l'apposizione di segnaletica e pannelli informativi e in generale di tutti quegli interventi di modesta entità che possono migliorare la fruizione e la ricreazione delle aree interessate. Le eventuali recinzioni sui lati dei percorsi devono essere realizzate con elementi naturali (siepi, staccionate in legno ed altro) o con reti metalliche, purché mascherate da

Norme Tecniche Operative

vegetazione arbustiva.

9. Per quanto concerne i percorsi ciclo-pedonali, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di disciplinare con apposita convenzione le modalità d'uso e/o le servitù di passaggio delle aree private interessate o in alternativa disporre l'acquisizione.

Art. 51 IMPIANTI PER LA DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE

1. Nelle tavole P.I. sono stati individuati gli impianti di distribuzione carburante esistenti e riconosciuti da confermare.
2. Per tali impianti sono ammessi gli interventi di cui all'art. 3 lettere a), b) c) e d) del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 e l'ampliamento nel rispetto degli indici parametrici stabiliti dai successivi commi del presente articolo e/o delle schede predisposte ai sensi della L.R. 11/87. Nell'ambito delle stazioni di carburante non potranno essere installati nuovi impianti di distribuzione di gas petrolio liquefatto per autotrazione (G.P.L.) e nuovi impianti di distribuzione di gas naturale per autotrazione (gas metano).
3. Conformemente a quanto stabilito dall'art. 3 della L.R. n. 33/88 e successive modifiche e dall'art.6 della normativa allegata al Piano Regionale di Razionalizzazione della Rete di Distribuzione dei Carburanti approvato con D.G.R.V. n. 3 del 18.2.1998 con le presenti norme si definiscono le seguenti tipologie di impianto:
 - a) Chiosco caratterizzato dalla presenza di: almeno due colonnine a semplice o doppia erogazione oppure una colonna a multipla erogazione con idoneo spazio per l'effettuazione del rifornimento in relazione alla semplice o multipla erogazione delle colonne stesse; un punto aria e un punto acqua; una pensilina a copertura delle sole colonnine; un locale per addetti, dotato di servizio igienico.
 - b) Stazione di rifornimento caratterizzata dalla presenza di: almeno tre colonnine a semplice o doppia erogazione oppure due colonnine a multipla erogazione con idoneo spazio per l'effettuazione del rifornimento in relazione alla semplice o multipla erogazione dello stesso; un punto aria e un punto acqua; una pensilina per offrire riparo durante l'effettuazione del rifornimento; un locale per addetti con annesso spogliatoio, servizi igienici a disposizione anche degli automobilisti con possibilità di apertura di pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande e edicole.
 - c) Stazione di servizio caratterizzata dalla presenza di: almeno quattro colonne a semplice o doppia erogazione oppure due colonnine a multipla erogazione con idoneo spazio per l'effettuazione di rifornimento in relazione alla semplice o multipla erogazione delle stesse; un punto aria e un punto acqua; la presenza di una pensilina per offrire riparo durante l'effettuazione del rifornimento; una superficie coperta per i locali destinati agli addetti con relativo spogliatoio, servizi igienici a disposizione degli stessi e degli automobilisti, magazzino, deposito per olio lubrificante, lavaggio e/o grassaggio, gommista e/o elettrauto, officina riparazioni, pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande.
4. È consentita l'installazione di nuovi impianti stradali di distribuzione carburanti tipo stazione di rifornimento e di servizio, come descritti al precedente comma, all'interno delle seguenti Zone Territoriali Omogenee, compatibilmente con quanto previsto nel Piano Provinciale di Razionalizzazione della Rete di Distribuzione Carburanti in merito al numero di impianti:
 - Zone D2 produttive di completamento;
 - Zone D3 produttive di espansione;
 - Zone D4 commerciali di espansione;
 - Zone E2 agricole di tutela della produttività limitatamente ad una fascia di

Norme Tecniche Operative

profondità non superiore ai 50,00 ml. dal limite della carreggiata stradale.

5. È vietata l'installazione di impianti per la distribuzione di carburanti a servizio della circolazione veicolare nelle zone soggette a vincoli di tutela ambientale o paesaggistica e in siti tali da impedire la visuale anche parziale di beni di interesse storico-artistico-architettonico o contesti di valore ambientale. Gli impianti non devono costituire elemento di sovrapposizione o interferenza con particolari aggregati urbani di pregio, inoltre, detti impianti e relative costruzioni ed attrezzature dovranno rispettare un distacco minimo di 200 ml. da tutte le aree soggette ai vincoli di cui al D.L_{gs} 42/04 e dalle fonti di approvvigionamento idropotabile, nonché di 100 ml. dagli ambiti di tutela degli edifici ed aree di interesse storico e/o ambientale e dal limite delle Z.T.O. A.
6. Gli impianti possono comprendere, oltre alle attrezzature necessarie per l'erogazione (pompe, pensiline, cisterne interrate, ecc.), anche le strutture per lo svolgimento delle seguenti attività: assistenza meccanica e lavaggio degli autoveicoli, attività commerciali connesse con l'assistenza meccanica, esercizi per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, edicole, servizi igienici.
7. Le superfici fondiarie minime del lotto per l'insediamento degli impianti sono definite nel seguente prospetto:

TIPO DI IMPIANTO	Z.T.O. "D" (m ²)	Z.T.O. "E" (m ²)
Chiosco	800	1000
Stazione di rifornimento	1200	2000
Stazione di servizio	1500	2500

Nel calcolo delle superfici sopradette non vanno compresi gli accessi agli impianti ed è ammessa una tolleranza del 10%. Sono inoltre ammesse diminuzioni a dette superfici fino al 30% in tutte le situazioni di cambiamento di localizzazione dell'impianto preesistente per motivi di pubblica utilità così come definito dal punto P) art. 3 della L.R. 33/88.

8. La dotazione di standard va adeguata in funzione delle destinazioni d'uso previste e reperita all'interno del lotto. All'interno delle superfici minime di cui al prospetto soprascritto, relativamente alle tipologie di impianto b) Stazione di rifornimento e c) Stazione di servizio, vanno reperiti gli standard adeguati alle destinazioni d'uso previste e, sempre all'interno di esse, devono comunque essere previsti, (se non già raggiunti dal calcolo degli standard) degli spazi da destinare ad area verde e parcheggio nella misura minima di 300 m² con una superficie minima a parcheggio di 200 m².
9. La distanza minima che i nuovi impianti dovranno osservare da altri impianti, in relazione alla Zona Territoriale Omogenea dove sono collocati è la seguente:

- Z.T.O. tipo D ml. 800
- Z.T.O. tipo E ml. 2000

salvo deroga nella misura massima del 10%. Le distanze vanno misurate con riferimento al percorso stradale più breve fra due impianti lungo la stessa direttrice di marcia. Nel caso in cui l'impianto da installare si trovi ad una distanza da un impianto esistente inferiore a quella fissata alla tabella precedente ed i due impianti siano localizzati in Zone Omogenee comunali diverse, la distanza minima da rispettare è uguale alla media aritmetica delle distanze proprie di ognuna delle zone.

10. Nei nuovi impianti si applicano i parametri edilizi delle Zone Territoriali Omogenee in cui gli interventi sono collocati, ad eccezione degli impianti in zona E, per i quali valgono i seguenti parametri:
- Superficie coperta: 20% della superficie fondiaria
 - Altezza massima: ml. 7,00

Norme Tecniche Operative

- Distanza dai confini: ml. 5,00
- Distanza tra gli edifici: ml. 10,00 (ml. 5,00 per le pensiline)
- Distanza dalle strade: ml. 15,00 (ml. 5,00 per le pensiline)

11. Le previsioni del presente articolo si attuano mediante permesso di costruire ove non sia prevista preliminarmente la redazione di un P.U.A. in relazione alla zona specifica. Particolare attenzione dovrà essere posta nell'utilizzo dei materiali costruttivi al fine di facilitare l'inserimento dei manufatti nell'ambiente circostante. In particolare, nelle zone agricole "E", dovranno essere previste quelle soluzioni paesaggistiche di mascheramento dell'impianto attraverso la piantumazione di essenze arboree di tipo autoctono tali da attenuare l'impatto visivo dell'impianto stesso.
12. Gli impianti per la distribuzione dei carburanti dovranno essere provvisti di accessi separati con corsie di decelerazione ed accelerazione per l'entrata e l'uscita dei veicoli; l'ubicazione degli stessi deve essere tale da consentire un reciproco tempestivo avvistamento tra i conducenti che percorrono la strada ed i conducenti in entrata e uscita dalla pertinenza medesima; presso le uscite sono vietati i cartelli e le siepi che impediscono la visuale sulla strada ai conducenti che devono reinserirsi nel traffico.

TITOLO VI - LE AREE DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Art. 52 INDIRIZZI E CRITERI PER LA PEREQUAZIONE URBANISTICA

A norma dell'art. 35 della L.R. 11/2004 tutti gli ambiti individuati dal presente Piano sono assoggettabili a perequazione. Il P.I. segue criteri e modalità per l'applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica, perseguendo l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali.

A fini perequativi, potranno comprendersi anche aree distinte e non contigue, ma funzionalmente collegate ed idonee, in particolare per quanto riguarda la dotazione di servizi a scala territoriale.

Fanno parte di diritto dell'ambito territoriale assoggettato a perequazione urbanistica tutte le aree destinate a dotazioni territoriali di standard, ad esclusione di quelle già nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale alla data di adozione del P.A.T.

Per i contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi le modalità di attuazione della perequazione urbanistica saranno definite, nello specifico, in ciascun atto di programmazione negoziata.

Resta in capo all'Amministrazione Comunale, attraverso apposito provvedimento, la decisione della quantificazione minima per il soddisfacimento del criterio di perequazione, considerato che la integrale cessione a titolo gratuito delle aree e delle opere da destinare a standard di urbanizzazione primario e secondario risulta obbligatoria.

Art. 53 AREE OGGETTO DI PEREQUAZIONE

1. L' "area oggetto di perequazione" costituisce ambito di attuazione del relativo accordo pubblico-privato di cui all'art. 7 delle presenti norme tecniche.
2. Il Comune utilizza le aree cedute, qualora non già attrezzate, per realizzare servizi pubblici, servizi di uso pubblico, attrezzature di interesse generale, per la ricollocazione di volumetrie o attività trasferite da altre zone o le assegna ai soggetti interessati da provvedimenti di esproprio per la realizzazione di opere infrastrutturali o comunque di interesse pubblico all'interno del territorio comunale, a titolo di risarcimento.
3. Nelle aree oggetto di perequazione il Comune promuove la formazione di sistemi ecologici ambientali mediante la sistemazione orientata delle aree private e l'utilizzazione delle aree cedute.
4. I proprietari dei suoli partecipano pro-quota alla divisione delle volumetrie costruibili e alla cessione di aree o realizzazione di servizi, indipendentemente dalla localizzazione del proprio fondo.
5. Qualora non vi sia intesa tra i proprietari, il Comune può procedere nella trasformazione urbanistica mediante formazione di P.U.A. di iniziativa pubblica.
6. Il Comune ha facoltà di anticipare la realizzazione dei servizi o delle opere pubbliche previste nell'area oggetto di perequazione.

Art. 54 ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI NEGLI AMBITI SOGGETTI A PEREQUAZIONE

1. L'urbanizzazione e l'edificazione sono attuate mediante:
 - a) P.U.A. di iniziativa pubblica o privata, che possono interessare, nel rispetto delle disposizioni specifiche:
 - l'intero ambito perequativo;
 - un comparto all'interno dell'ambito perequativo;

Norme Tecniche Operative

- più ambiti perequativi discontinui.

Nel caso l'intervento sia limitato ad un comparto (unità minima di intervento), ovvero escluda parte dell'ambito perequativo, lo strumento attuativo dovrà essere inquadrato all'interno di uno "schema di assetto strutturale complessivo" esteso all'intero ambito.

- b) accordi ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 e successive modificazioni. Gli accordi potranno prevedere anche cessioni di aree, impegni a realizzare interventi di interesse pubblico o monetizzazione degli stessi nei modi e nelle forme consentite dalla legislazione vigente.
2. Gli aventi diritto, sulla base di una convenzione, partecipano pro-quota alla divisione delle volumetrie edificabili e alla cessione di aree o realizzazione di servizi, indipendentemente dalla localizzazione del proprio fondo. La convenzione è parte integrante dell'eventuale P.U.A.
 3. Qualora non vi sia intesa tra gli aventi diritto, il Comune può procedere alla formazione di P.U.A. di iniziativa pubblica.
 4. Il Comune ha facoltà di anticipare la realizzazione dei servizi o delle opere pubbliche previste nell'ambito di perequazione.
 5. Gli standard urbanistici richiesti sono calcolati e collocati all'interno dell'ambito perequativo secondo le procedure e quantità di cui all'art 10 (Dotazioni minime di aree per servizi).
 6. L'edificabilità è subordinata alla cessione al Comune e/o al vincolo ad uso pubblico delle aree identificate come destinate a servizi o delle opere pubbliche.

Art. 55 CREDITO EDILIZIO

1. Il P.I. individua le opere incongrue, gli elementi di degrado, gli interventi di miglioramento della qualità urbana e di riordino della zona agricola definendo gli obiettivi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio che si intendono realizzare e gli indirizzi e le direttive relativi agli interventi da attuare. Il Consiglio Comunale può procedere alla individuazione di ulteriori immobili sui quali rendere applicabile il credito edilizio.
2. La demolizione di opere incongrue, l'eliminazione degli elementi di degrado, o la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale determinano un credito edilizio.
3. Per credito edilizio si intende una quantità volumetrica riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di cui al comma precedente.
4. Salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente, le opere, realizzate in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica ovvero realizzate in assenza o in difformità dai titoli abilitativi, non possono dar luogo al riconoscimento del credito edilizio.
5. Gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo del credito edilizio, nel rispetto del dimensionamento previsto dal PAT per gli ATO, sono:
 - a. zone specifiche preposte per l'accoglimento di crediti edilizi, qualora individuate dal Piano degli Interventi, e caratterizzate da indici di edificabilità differenziati in funzione degli obiettivi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio che si intendono realizzare e gli indirizzi e le direttive relativi agli interventi da attuare;
 - b. P.U.A. con specifiche previsioni per l'accoglimento del credito edilizio. Per l'accoglimento del credito edilizio la capacità edificatoria derivante dall'indice di zona (e/o la volumetria massima ammessa) assegnata al P.U.A. può essere incrementata fino ad un massimo del 20%.

Norme Tecniche Operative

6. L'utilizzo del credito edilizio è subordinato a P.U.A. L'utilizzo del credito edilizio è ammesso con intervento edilizio diretto solo per interventi di cubatura complessiva inferiore a 2000 m³ e nei lotti di dimensione inferiore a 5000 m². In ogni caso deve essere garantita la realizzazione delle opere di urbanizzazione, l'integrazione e/lo l'adeguamento delle esistenti opere di urbanizzazione ed delle superfici a servizi previste dalla vigente legislazione e dalle presenti norme, dimensionate sull'entità complessiva dell'intervento.
7. L'entità del credito è determinata con disposizione del Consiglio Comunale secondo criteri che partendo dal volume edilizio rilevato prevedano l'applicazione di coefficienti parametrici correttivi che tengano conto:
 - della tipologia e destinazione d'uso dell'immobile;
 - dell'interesse pubblico sotteso alla demolizione dell'immobile.
8. Con l'attivazione degli ambiti di cui al punto 5 viene attivato il registro dei crediti edilizi predisposto dal Comune. I Crediti edilizi sono liberamente commerciabili.

TITOLO VII - NORME SPECIALI

Art. 56 EDIFICI ESISTENTI IN CONTRASTO CON LE DESTINAZIONI DEL P.I.

1. Gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni del P.I., purché rispondenti alla normativa in vigore alla data della loro costruzione, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva.
2. Fino al momento della realizzazione delle previsioni di P.I., per gli eventuali edifici esistenti sono possibili gli interventi di cui all'art. 3 comma 1 lett. a), b) del D.P.R. 380/2001.

Art. 57 STRUTTURE DI NATURA "PARTICOLARE"

1. È consentita l'installazione di:
 - locali in legno (casette con tetto a due falde) adibiti ad attrezzatura da giardino, con superficie massima, per edificio o unità immobiliare, di 6 m² e con altezza massima di ml. 2,10, non ricadenti in Z.T.O. A o in zona soggetta a vincolo paesaggistico o in edifici soggetti ad apposita schedatura. Tali elementi dovranno distare ml. 1,50 dal confine di proprietà salvo consenso del confinante;
 - pergole/pompeiane di dimensioni massime di 20 m² e con altezza massima di 2,70 ml., non coperte e con strutture orizzontali non inclinate, non ricadenti in Z.T.O. A o in zona soggetta a vincolo paesaggistico o in edifici soggetti ad apposita schedatura. Tali elementi dovranno distare 1,50 ml. dal confine di proprietà salvo consenso del confinante;
2. Per scopi commerciali (bar ristoranti, etc.) è ammessa l'installazione di strutture a carattere "stagionale" nel periodo estivo, fatte salve eventuali necessarie autorizzazioni "commerciali", aventi le seguenti caratteristiche:
 - a) essere prive di fondazioni;
 - b) essere decorosamente composte e mantenute e non violare il decoro architettonico;
 - c) avere un ingombro massimo in proiezione orizzontale di 12 m²;
 - d) essere aperte su almeno due lati;
 - e) avere un'altezza al colmo non superiore a 3,00 ml.;
 - f) essere realizzate con materiali e strutture idonee ad essere facilmente rimosse;
 - g) essere posizionate a 1,50 ml. dai confini di proprietà e dalle strade.

L'installazione di dette strutture è subordinato al rilascio di permesso di costruire e alla sottoscrizione di formale obbligo atto a definire i termini temporali dell'uso della struttura che non potranno essere superiori a mesi 6 con l'assoluto divieto di proroghe. Dette strutture non potranno essere soggette ad alcuna trasformazione edilizia.

TITOLO VIII - VINCOLI, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, FASCE DI RISPETTO

Art. 58 I VINCOLI NEL TERRITORIO

I vincoli, gli elementi della pianificazione territoriale superiore e le fasce di rispetto sono elementi il cui contenuto, efficacia, sussistenza e conformazione è definito dalle leggi e dagli strumenti della pianificazione sovraordinati, pertanto eventuali modifiche di tali leggi e strumenti sovraordinati, prevalgono automaticamente sulla disciplina del P.I. e devono essere recepiti.

Le parti del territorio, secondo la grafia adottata dal P.I., sottoposte a particolari vincoli e/o fasce di rispetto sono riconducibili a:

1 - Vincolo Paesaggistico - Codice dei beni culturali e del paesaggio

Gli interventi ammessi in aree vincolate ai sensi dell'art. 136 D.Lgs 42/2004 dovranno rispettare le indicazioni della D.G.R.V. n. 986 del 14/03/1996 - Atto di indirizzo e coordinamento relativi alla sub-delega ai comuni delle funzioni concernenti la materia dei beni ambientali - (BURV n. 75 del 20/08/1996), con particolare attenzione alle soluzioni progettuali che dovranno rientrare nelle categorie di "Esempio Positivo" come esemplificate nelle schede allegate al provvedimento.

I progetti delle opere ricadenti in suddette aree devono essere corredati di "Relazione Paesaggistica", ai sensi del D.P.C.M. del 12 dicembre 2005, al fine di ottenere l'autorizzazione paesaggista.

È comunque fatto salvo quanto sancito dalla normativa vigente in materia di autorizzazione paesaggistica.

2 - Vincolo Paesaggistico - Corsi d'acqua

Ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs 42/2004, sono individuati e tutelati fiumi, torrenti e corsi d'acqua, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 ml. ciascuna, considerati di pregio ambientale. Tale distanza dovrà essere calcolata dal punto di origine del vincolo che risulta essere l'unghia esterna dell'argine principale o, se non vi sono arginature, il limite dell'area demaniale.

I progetti delle opere ricadenti in suddette aree devono essere corredati di "Relazione Paesaggistica", ai sensi del D.P.C.M. del 12 dicembre 2005, al fine di ottenere l'autorizzazione ambientale.

Sono in ogni caso esclusi dal vincolo i tratti tombinati alla data del 6.6.1986 dei corsi d'acqua di cui al testo unico 11.12.1933 n. 1775, ai sensi della determinazione del Consiglio Regionale del Veneto n. 940 del 28.6.1994.

All'interno di tali aree sono ammessi solamente:

- a) interventi di potenziamento e manutenzione del verde e delle alberature;
- b) attività relative all'ordinaria utilizzazione agricola del suolo, secondo gli ordinamenti colturali in atto;
- c) interventi di recupero e di ristrutturazione degli edifici esistenti previa l'eliminazione delle superfetazioni che non sono integrate con la tipologia del fabbricato originario. Gli interventi di nuova costruzione e/o ampliamento, anche se interrati, sono ammessi, in conformità della normativa di P.I. della zona in cui ricadono gli interventi, solamente tramite il preventivo nulla-osta della competente Soprintendenza.

3 - Vincolo monumentale

I manufatti o le aree scoperte vincolate ai sensi dell'art. 10 D.Lgs 42/2004, in quanto rilevanti testimonianze storico-culturali, sono appositamente individuati nella tavola di piano, mentre l'esatta individuazione catastale è quella contenuta negli specifici provvedimenti di vincolo, comprese le pertinenze scoperte delle ville e dei complessi monumentali che risultano in stretta connessione con il bene vincolato. Gli interventi sugli immobili sottoposti a tutela diretta ed indiretta, debbono garantire la conservazione dei caratteri

Norme Tecniche Operative

dell'impianto originario, con particolare riferimento ai rapporti tra pieni e vuoti, alla tutela degli apparati decorativi sia degli esterni che degli interni, degli intonaci, degli infissi e dei portoni.

Negli interventi di recupero e riuso dei manufatti dovranno essere tutelati gli ambiti assoggettati a vincolo per i quali si dovrà prevedere la sistemazione delle aree scoperte circostanti e il mantenimento e/o ripristino dei segni morfologici di testimonianza storico-documentale caratterizzanti il sito.

All'interno degli ambiti vincolati sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b), c), comma 1, art. 3 D.P.R. 380/2001. Potranno essere ammessi interventi diversi per la sola tutela del vincolo in conformità al parere dell'organo competente.

4 - Vincolo archeologico

Per i Siti Archeologici, delimitati e tutelati ai sensi del D.Lgs 42/2004, si dovranno ricercare soluzioni per la tutela e la valorizzazione individuando le modalità richieste dalla diversità dei beni, tenendone in considerazione la natura e l'estensione, lo stato di conservazione e la possibilità di fruizione da parte del pubblico.

I progetti delle opere ricadenti in suddette aree devono essere corredati di "Relazione Paesaggistica", ai sensi del D.P.C.M. del 12 dicembre 2005, al fine di ottenere l'autorizzazione stessa e da una accurata indagine non invasiva del sottosuolo, con tecniche di rilevamento strumentali.

In tutto il territorio comunale i ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico o artistico devono essere immediatamente posti a disposizione delle autorità competenti, dandone comunicazione al Responsabile dell'Area Tecnica, ed alla Soprintendenza competente per territorio.

Non sono consentite opere di recinzione o che modifichino la morfologia del suolo.

5 - Viabilità principale /Fasce di rispetto

Ai sensi del D.Lgs 285/1992 "Nuovo Codice della Strada" e D.P.R. 495/1992 "Regolamento d'esecuzione e di attuazione" nonché D.M. 1404 dell'1 aprile '68 sono definite esternamente al confine stradale, fuori dal perimetro dei centri abitati e degli insediamenti previsti dal P.I., le fasce di rispetto istituite ai fini della sicurezza della circolazione. Dettano norme da rispettare:

- a. nella realizzazione di nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o ampliamenti fronteggianti le strade;
- b. nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza;

Le disposizioni di cui ai commi precedenti non si applicano alle opere e colture preesistenti.

Gli ampliamenti dei fabbricati possono essere concessi soltanto se non sopravanzano l'esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto

Nelle fasce di rispetto stradale potranno realizzarsi, oltre alle opere stradali, interventi di interesse pubblico relativi all'arredo urbano, alle canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche (acquedotti, elettrodotti, gasdotti, etc.), alle aree di parcheggio e stazioni di servizio per rifornimento di carburanti. Non sono ammessi scivoli o rampe di accesso a locali interrati.

Infine, la realizzazione delle opere è comunque subordinata al parere favorevole dell'autorità competente alla tutela della fascia di rispetto e sono fatte salve le eventuali deroghe da questa concesse.

6 - Ferrovia /Fasce di rispetto

Nell'edificazione e nella realizzazione di manufatti lungo la sede ferroviaria dovranno essere rispettate le prescrizioni di cui al Titolo III del D.P.R. 753 dell'11 luglio 1980, con particolare riguardo agli art.40-47-49-54-58-59.

La distanza dal limite della zona di occupazione della rotaia ferroviaria deve essere non inferiore a 30,00 ml. Eventuali deroghe sono ammesse in presenza delle autorizzazioni di cui all'art. 60 del D.P.R. 753/80.

Norme Tecniche Operative

7 - Idrografia/Servitù idraulica

In tutto il territorio si applicano le disposizioni vigenti in materia di Polizia Idraulica, in particolare le disposizioni specifiche di cui al R.D. 368/1904 e al R.D. 523/1904, e di tutela dal rischio idraulico.

Non sono consentite nuove edificazioni. Gli interventi dovranno essere specificamente autorizzati a titolo precario, fermo restando l'obbligo di tenere completamente sgombrata da qualsiasi impedimento una fascia di almeno 5,00 ml.

Nella tavola dei vincoli del P.I. sono indicati i corsi d'acqua demaniali, tuttavia il rispetto delle disposizioni di cui ai R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904, è prescritto anche per i corsi d'acqua non demaniali nei quali scorre acqua pubblica.

8 - Cimiteri/Fasce di rispetto

Si applicano le disposizioni specifiche di cui al T.U. leggi sanitarie - R.D. 1265/1934 e art. 57 D.P.R. 285/90.

Non sono consentite nuove edificazioni salvo per i seguenti casi:

- opere pubbliche relative al cimitero, a parcheggi, a verde attrezzato, a campi sportivi, ed impianti tecnologici che non vadano a incidere con le disposizioni previste dal vincolo;
- per gli edifici esistenti, gli interventi di cui alla lettera a), b), c), d) dell'articolo 3 del D.P.R. 380/2001, il cambio di destinazione d'uso e l'ampliamento nella percentuale del 10% (esigenze igienico-sanitarie, barriere architettoniche) del volume esistente;
- Eventuali interventi puntuali specificatamente previsti dal P.I., previo parere igienico-sanitario.

9 - Elettrodotti/Fasce di rispetto

Le trasformazioni urbanistiche che prevedano la realizzazione di siti destinati a permanenze umane prolungate in prossimità degli impianti esistenti devono essere subordinate ad una preventiva valutazione dell'esposizione ai campi elettromagnetici indotti da questi ultimi, al fine di ridurre le nuove esposizioni ai campi elettromagnetici a radiofrequenza al minimo livello possibile, compatibilmente con le esigenze di carattere tecnologico, e comunque di evitare l'insorgenza di incompatibilità elettromagnetiche, prescrivendo, in caso di superamento dei valori-obiettivo fissati dalla normativa vigente, idonee misure di mitigazione.

Fatto salvo quanto previsto dalla legislazione in materia, nell'ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici generati da elettrodotti legittimamente assentiti ed eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui alla normativa vigente, non è consentita alcuna nuova destinazione di aree gioco per l'infanzia, ambienti abitativi, ambienti scolastici e luoghi adibiti a permanenza di persone superiore a quattro ore.

Nelle tavole di Piano sono riportate a titolo ricognitivo le distanze di rispetto di cui all'art. 4 della L.R. 27/93 e s.m.i. determinate in relazione agli elettrodotti in cavo aereo con tensione nominale uguale o superiore a 132kV con la seguente profondità per ciascun lato misurata a partire dalla proiezione sul terreno dell'asse centrale della linea elettrica:

kV	Terna singola mt	Terna doppia non ottimizzata mt	Terna doppia ottimizzata mt
380	100	150	70
220	70	80	40
132	50	70	40

La modifica o l'eliminazione dell'elettrodotto comporta la contemporanea modifica o eliminazione della fascia di rispetto in ottemperanza alla legislazione vigente.

In conformità a quanto previsto dalla D.G.R.V. n. 1432 del 31.05.2002, fermo restando l'indicazione delle

Norme Tecniche Operative

fasce di rispetto del campo elettrico che non deve superare il valore di 0,5 kV/ml. e il campo magnetico da questi prodotto non sia superiore ai 0,2 microtesla, nelle zone territoriali omogenee ricadenti all'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti è vietata ogni nuova edificazione che comporti un'abituale e prolungata permanenza umana, salvo il caso che venga rispettato il valore previsto dalla D.G.R.V. n. 1432 del 31/05/2002.

Gli interventi sono ammessi previa attestazione dell'ARPAV che accerti un'intensità locale dei campi elettromagnetici inferiore ai limiti massimi indicati dalla legge per la determinazione della fascia di rispetto.

Nei nuovi insediamenti gli elettrodotti vanno interrati e solo quando questo non sia possibile vanno assicurate fasce di ambientazione per la mitigazione dell'inquinamento elettromagnetico.

Le distanze indicate potranno esser variate in conformità alla situazione di fatto esistente.

10 - Allevamenti zootecnici intensivi/Fasce di rispetto

Per gli allevamenti zootecnici intensivi, vanno applicate le specifiche disposizioni di cui alla D.G.R.V. n. 3178/04, 329/2010 e 856/2012.

L'individuazione degli edifici riportata negli elaborati grafici del P.I., può essere modificata secondo le condizioni rilevabili al momento e certificabili con parere U.L.S.S., senza che ciò costituisca variante al P.I. Devono comunque essere rispettate le disposizioni specifiche di cui all'art. 43 allevamenti intensivi.

Gli allevamenti presenti all'interno delle Z.T.O. "A", "B", "C", devono essere ricollocati in zone appropriate, questo anche mediante l'eventuale uso della perequazione.

11 - Gasdotti/Fasce di rispetto

Si applicano le disposizioni specifiche di cui al D.M. del 24 novembre 1984.

12 - Impianti di comunicazione elettronica/Criteri di localizzazione/Fasce di rispetto

Per assicurare (L.R. 29/93 e s.m.i., L.R. 11/2004, art. 13, comma 1, lett. q), L. 36/2001, D.L_{gs} 259/03, D.P.C.M. 8 luglio 2003) il corretto insediamento urbanistico e territoriale degli impianti al fine di minimizzare l'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici e nel rispetto del principio di cautela dovrà essere redatto a aggiornato un apposito Regolamento per l'installazione e la modifica di impianti per telecomunicazioni generanti campi elettromagnetici, nel frattempo vige quello adottato con D.C.C.

13 - Pozzi di prelievo idropotabile/Fasce di rispetto

Ove non presente uno specifico studio idrogeologico, atto ad individuare aree geometriche di tutela differenti da quella circolare, è istituita una fascia di rispetto di 200 ml. dall'occhio di fonte.

Si applicano le disposizioni specifiche di cui al D.L_{gs} 152/2006, in particolare rispetto alle attività e destinazioni d'uso vietate/consentite all'interno delle aree di salvaguardia delle risorse idriche, come definite all'art. 94 del Decreto stesso.

La zona di tutela assoluta è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni: essa, in caso di acque sotterranee e, ove possibile, per le acque superficiali, deve avere un'estensione di almeno 10 ml. di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e deve essere adibita esclusivamente a opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio.

La zona di rispetto è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta da sottoporre a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata. In assenza dell'individuazione da parte della Regione della zona di rispetto ai sensi del comma 1, art. 94, del citato D.L_{gs}, la medesima ha un'estensione di 200 ml. di raggio rispetto al punto di captazione o di derivazione, ove non presente uno specifico studio idrogeologico che ne abbia regolarmente ridotta l'estensione del vincolo. All'interno della suddetta zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

Norme Tecniche Operative

- a. dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
- b. accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c. spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- d. dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- e. aree cimiteriali;
- f. apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- g. apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali/quantitative della risorsa idrica;
- h. gestione dei rifiuti;
- i. stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- j. centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- k. pozzi perdenti;
- l. pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 kilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. È comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

Per gli insediamenti o le attività di cui sopra, preesistenti, ove possibile, sono adottate le misure per il loro allontanamento anche con il ricorso alla compensazione urbanistica con il credito edilizio di cui al P.I. approvato. In ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza.

Ai sensi del citato decreto D.L_{gs}, la Regione potrà disciplinare diversamente, all'interno delle zone di rispetto, le seguenti strutture o attività:

1. fognature;
2. edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione;
3. opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio;
4. pratiche agronomiche e contenuti dei piani di utilizzazione.

In tal caso la disciplina regionale prevarrà automaticamente su quella del PI.

I progetti per eventuali interventi edificatori sono subordinati al parere favorevole delle autorità competenti.

14 - Cave e Discariche /Fasce di rispetto

Per gli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto sono ammessi esclusivamente interventi di restauro e risanamento conservativo nonché per l'adeguamento alle norme igienico sanitarie e di sicurezza sul lavoro, previo nulla osta obbligatorio dell'ULSS e dell'Autorità delegata alle funzioni di polizia di cave e torbiere. L'Amministrazione Comunale nella formulazione del parere, normato dalla L.R. 44 del 07/09/1982, potrà proporre particolari prescrizioni, per la salvaguardia del patrimonio e dell'ambiente circostante e subordinare ogni suo consenso alla messa in opera degli opportuni provvedimenti per la tutela del paesaggio quali rilevati inerbati o cortine piantumate in prossimità dei luoghi di cava.

15 - Depuratori /Fasce di rispetto

Si applicano le disposizioni specifiche di cui al D.Min.LL.PP. 4 febbraio 1977 e s.m.i. Non sono consentite nuove edificazioni salvo le opere relative agli impianti di depurazione e ai parcheggi.

16 - Vincolo sismico

L'intero territorio comunale è classificato come "Zona 4" ai sensi della O.P.C.M. 3519/2006 e s.m.i. Si

Norme Tecniche Operative

applicano le prescrizioni di legge vigenti e le disposizioni di cui alla D.C.R.V. 67/2003 e D.G.R.V. 71/2008.

17 - Invariante di natura geologica - Elementi geologici del territorio

In tali ambiti, non vanno previsti interventi di trasformazione se non per la loro conservazione, valorizzazione e tutela. Nel medesimo sito non vanno effettuate modifiche morfologiche ed idrologiche, se non per motivi di stabilizzazione dei pendii e bonifica dei terreni

18 - Invariante di natura paesaggistica - Ambiti di linea di orizzonte

In tutti i casi di nuova edificazione si dovranno prevedere:

- uno studio di impatto visivo e l'adozione di adeguate opere di mitigazione;
- il rispetto dei caratteri tipologico-costruttivi riconoscibili nella tradizione locale (dimensione, composizione, materiali costruttivi e di finitura, elementi decorativi, colorazioni di paramento murario, di copertura, degli infissi, etc.);
- non sono ammessi sbancamenti del terreno che alterino la percezione visiva delle linee di crinale;
- non sono ammesse, se non in casi di motivata esigenza valutata dall'Amministrazione Comunale, nuove infrastrutture stradali o reti tecnologiche in superficie (elettrodotti, linee telefoniche aeree);
- non sono ammesse le installazioni pubblicitarie ad eccezione di tutta la segnaletica direzionale e informativa d'interesse storico turistico e i mezzi pubblicitari di modeste dimensioni posti nelle sedi delle imprese;
- altezza massima di due piani fuori terra;
- giacitura coerente con la stabilità del versante;
- interrimento di parte dei volumi, qualora lo consenta l'orografia del terreno;

Negli ambiti ricadenti all'interno contemporaneamente di tale invariante e di vincoli paesaggistici ai sensi del D.Lgs 42/2004 sono ammesse, previa procedura di sportello unico, strutture agricole non impattanti previste dal piano aziendale.

19 - Invariante di natura ambientale - Risorgive

Tali zone sono finalizzate alla tutela delle emergenze puntiformi (perenni e periodiche) della falda idrica sotterranea, così come definite dagli studi geologici allegati al P.A.T., e costituite dalla nicchia di risorgiva (capofonte) e relative sponde, dalle emergenze diffuse costituite da elementi lineari con presenza di emergenze diffuse lungo il corso d'acqua e dalle aree di risorgiva quali insieme di emergenze puntiformi ravvicinate, non rientranti specificamente nella disciplina e tutela delle risorse idropotabili ma che costituiscono significativi elementi puntuali della storia e dell'ambientazione naturalistico.

Nell'area occupata dalla risorgiva (risorgenza e ripe), è vietato qualsiasi intervento che alteri lo stato dei luoghi, a meno che non sia finalizzato ad un miglioramento dello stato ottimale e dell'indice di funzionalità di risorgiva (I.F.R.) e alla manutenzione, ordinaria e straordinaria, dei luoghi tramite interventi di:

a. manutenzione ordinaria:

- I. spurgo sia nella testa sia nell'asta finalizzate al mantenimento delle condizioni di libero flusso delle acque, e al mantenimento del fondo originale costituito in genere da sabbia e ghiaia fine (l'eventuale sfalcio deve essere effettuato mediante barra falciante o a mano per preservare le caratteristiche biologiche del fondo stesso);
- II. sfalcio al fine di tenere pulite le sponde;

b. manutenzione straordinaria:

- I. riassetto delle sponde eventualmente franate, l'asportazione di materiale derivanti da scarichi abusivi, aspirazione dei materiali presenti all'interno dei tubi ove presenti;
- II. risagomatura delle sponde (con rapporto 1:2) nei casi in cui siano verticalizzate;

Norme Tecniche Operative

- III. messa a dimora di alberi ed arbusti lungo il perimetro del fontanile al solo fine di stabilizzare le sponde, di incrementare l'ombreggiamento, con benefici influssi sull'entità di produzione primaria, migliorare la funzione di filtro biologico delle rive nei confronti dell'inquinamento diffuso, e di incrementare la varietà ambientale. Le essenze da impiegare sono quelle originarie (come riportato nelle schede di valutazione IFR) dei luoghi ed adatte alle condizioni stagionali, anche al fine di contrastare lo sviluppo delle specie infestanti. Il materiale utilizzato deve essere di certificata provenienza locale;
- IV. riattivazione idraulica dei tratti senili di risorgiva (riscavo del capifonte con asportazione del materiale di copertura, infissione di dreni d'affioramento, espurgo e risagomatura delle aste principali, sistemazione del ciglio spondale e ripristino della vegetazione).

a) Prescrizioni per la fascia di protezione primaria

Per le emergenze puntiformi è costituita da una fascia di protezione di 20 ml., computati a partire dal ciglio superiore delle ripe di cui al comma precedente, in cui è vietato qualsiasi intervento che ne pregiudichi lo stato ottimale e l'I.F.R.

Per le emergenze diffuse viene definita una fascia comprendente l'elemento idrologico (polla di risorgiva e corso d'acqua) di 5 ml. computati a partire dal ciglio superiore delle ripe. Nella fascia di protezione primaria sono vietati nuovi interventi edificatori e infrastrutturali, o comunque tutti gli interventi atti a modificare lo stato dei luoghi e a depauperare il grado di naturalità, nonché le alterazioni del sistema idraulico del capofonte e del micro-ambiente costituitosi. All'interno sono consentiti solamente gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lett. a), b), c), d) del DPR 380/2001.

a. Non sono comunque ammessi i seguenti interventi di:

- I. apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- II. apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- III. gestione di rifiuti;
- IV. stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- V. centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- VI. pozzi perdenti;
- VII. installazione di sostegni per infrastrutture ed impianti tecnologici;
- VIII. concimazione con utilizzazione di fertilizzanti, fitofarmaci ed altri presidi chimici.

b. Sono consentiti, nell'ambito della fascia di protezione primaria, interventi finalizzati alla valorizzazione degli ecosistemi e della vegetazione, le attività di ricomposizione ambientale nonché gli interventi finalizzati all'accessibilità ai soli scopi di monitoraggio e didattico-ricreativo. L'accessibilità dovrà comunque garantire il controllo e la regolazione della pressione antropica sull'ecosistema.

b) Prescrizioni per la fascia di protezione secondaria

Negli elaborati grafici di P.I. viene individuata una fascia di protezione secondaria di 150 ml., computati a partire dal ciglio superiore delle ripe. Fino all'approvazione di una specifica disciplina di concerto con i competenti uffici provinciali, oltre al completamento delle opere pubbliche in corso, negli edifici posti all'interno dell'area interessata sono consentiti solamente gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lett. a), b), c), d) del DPR 380/2001.

20 - Invariante di natura ambientale - Zona di tutela del sito di Importanza Comunitaria

Il P.I. perimetra l'ambito territoriale, designato come Sito di Interesse Comunitario (S.I.C.), denominato

Norme Tecniche Operative

S.I.C. - IT3220040 - "Bosco di *Dueville e risorgive limitrofe*" - individuato ai sensi della D.G.R.V. n. 1180/2006, è soggetto, al fine della tutela e conservazione dell'habitat naturale e della flora e della fauna presenti, alla Direttiva 92/43/CEE, recepita dal D.P.R. 357/1997, ed alla D.G.R.V. n. 3173/2006 citate.

I piani, i progetti o gli interventi ricadenti, completamente o in parte, nell'ambito di S.I.C. o esterni allo stesso ma però in grado di comportare incidenze significative negative su di esso, i quali, per la loro intrinseca natura possono essere considerati, singolarmente o congiuntamente ad altri, significativamente incidenti sul S.I.C., sono soggetti alle disposizioni relative all'obbligatorietà della presentazione di uno Studio di Valutazione di Incidenza Ambientale di cui alla D.G.R.V. 3173/2006.

In ogni caso in tali piani, progetti o interventi devono essere tutelate e salvaguardate le emergenze floro-faunistiche e gli habitat di interesse comunitario che hanno determinato l'individuazione dell'area come S.I.C., con la possibilità di fornire specifiche disposizioni e indirizzi sulle modalità di attuazione degli interventi, e successiva gestione delle aree attuate.

Nel caso in cui lo Studio di Valutazione di Incidenza Ambientale rilevi incidenze significative su Habitat e/o specie di interesse comunitario, dovranno essere previste e attuate misure di mitigazione e/o compensazione.

Per le opere di miglioramento fondiario e per le sistemazioni agrarie potranno essere effettuate solo nel caso che rispettino le tradizioni agricole dell'area, si attuano su porzioni di terreno già adibito a pratiche agricole a colture preesistenti, preservando gli ambienti di interesse naturalistico-ambientale, evitando di alterare in qualsiasi modo l'aspetto floro-faunistico della zona.

21 - Invariante di natura ambientale - Ambiti di Varco agricolo non compromesso

La tutela è finalizzata ad arrestare i processi degenerativi in corso orientando l'evoluzione delle parti degradate verso situazioni di equilibrio, concependo la valorizzazione come condizione per il mantenimento delle caratteristiche ambientali; in particolare si dovrà auspicare:

- la conservazione e la salvaguardia delle caratteristiche di naturalità e biodiversità evitando le monoculture estensive ed impedendo la sostituzione o l'integrazione delle essenze non pertinenti alla zona;
- la promozione della conoscenza degli ambiti di interesse naturalistico anche attraverso la realizzazione di percorsi didattici e/o punti di osservazione guidata impedendo smembramenti e separazione delle aree verdi;
- la conservazione ed incentivazione del riuso di tecniche e pratiche colturali tradizionali tendenti all'agricoltura biologica.

In tali ambiti, pertanto, si ammette il solo esercizio dell'attività agricola tradizionale escludendo l'attività di cava, discarica di inerti, depositi di rifiuti o materiali di qualsiasi genere.

Sono consentite edificazioni per l'attività agricola entro i 100 ml. dal perimetro degli edifici esistenti solamente previo il ricorso alla procedura di sportello unico secondo quanto previsto dagli artt. 2 e 5 del D.P.R. 447/98 e s.m.i.

22 - Invariante di natura paesaggistica - Viabilità panoramica - Coni visuali

Il P.I. individua e precisa i coni visuali, quali "cartoline dei luoghi", per tutelare le vedute rilevanti identificative dei luoghi e dei borghi, puntualizzando l'area soggetta alla protezione del paesaggio storico e naturale generato dal cono visuale.

In tali ambiti si dovrà attenersi agli indirizzi successivi:

- per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui alla lettera a), b), c), d) dell'articolo 3 del DPR n. 380 del 2001, senza aumenti di altezza dei manufatti e variazioni significative dell'ingombro;

Norme Tecniche Operative

- non sono ammesse nuove edificazioni - lettera e) dell'articolo 3 del DPR n. 380 del 2001 - fino ad una profondità di 200 ml. dal punto generatore del cono visuale o comunque fino alla prima barriera visiva;
- le aree di sosta esistenti, attrezzate o attrezzabili come punti panoramici, non possono essere soppresse o chiuse, salvo che per motivi di sicurezza e di pubblica incolumità;
- non sono ammesse le installazioni pubblicitarie con eccezione delle targhe, dei cartelli e di tutta la segnaletica direzionale e informativa di norma e di interesse storico turistico.

Inoltre, negli ambiti di tratti stradali facenti parte della viabilità panoramica saranno seguiti gli indirizzi:

- vanno evitati gli interventi che limitino le visuali di interesse paesaggistico. In particolare va evitata l'edificazione di nuovi manufatti edilizi ai margini della viabilità panoramica al di fuori del perimetro del ambito urbanizzato o dell'edificazione diffusa, sul lato a favore di veduta, o su entrambi i lati nel caso di doppia veduta.

23 - Invariante di natura paesaggistica - Grandi alberi

Gli interventi di abbattimento saranno consentiti solo in caso di dimostrate ragioni fitosanitarie, statiche, di pubblica incolumità e comunque con apposita autorizzazione e sostituzione con nuovi esemplari di specie analoga.

24 - Invariante storico monumentale - Manufatti minori di interesse ambientale e testimoniale

Per tali edifici vige quanto stabilito dal grado di protezione assegnato dal presente piano/schede urbanistiche specifiche e potranno essere ammessi interventi diversi per la sola tutela del vincolo in conformità al parere dell'organo competente.

Devono essere possibilmente conservate o ripristinate le vecchie pavimentazioni della viabilità minore.

Fontane, abbeveratoi, pozzi, capitelli e altri manufatti anche privi in sé di particolari valori architettonici, ma la cui immagine è ormai parte consolidata del paesaggio, dovranno essere mantenuti in buone condizioni da parte dei proprietari.

TITOLO IX - NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 59 PIANI ATTUATIVI CONFERMATI

1. Con apposito perimetro sono state individuate nelle tavole di progetto le zone nelle quali è già stato adottato o approvato un Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) ed eventuali successive varianti, secondo le norme dello strumento urbanistico generale allora vigente. Sono confermate le previsioni dei P.U.A. nonché i parametri edilizi ed urbanistici dello stesso, in particolare:

Piano n.	Denominazione	Approvazione
1	Piano di Lottizzazione produttiva di iniziativa privata "RIZZOTTO & ROSSETTO"	Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 31.03.1980
2	Piano di Lottizzazione residenziale di iniziativa privata "PILLAN " LISIERA P.di.L. 5	Delibera di Giunta Regionale n. 816 del 19.02.1985
3	Piano di Lottizzazione residenziale di iniziativa privata "RIGONI GUERRINO E FRIGO EUROSIA" LAT.VIA MAROSTICANA	Delibera di Consiglio Comunale n. 25 del 16.03.1985
4	Piano di Lottizzazione produttiva di iniziativa privata "COTOROSI"	Delibera di Giunta Regionale n. 3855 del 03.07.1990
5	Piano di Lottizzazione residenziale di iniziativa privata BRUSAPORCO-PONCATO - VIA STRASILIA P.di.L. 4	Delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 03.06.1992
6	Piano di Lottizzazione produttiva di iniziativa privata "LE SORGENTI"	Delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 10.01.1994
7	Piano di Lottizzazione residenziale di iniziativa privata "SERAFINI-MENARA" (LISIERA)	Delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 16.05.1995
8	Piano di Lottizzazione residenziale di iniziativa privata PONCATO RICCARDO/ANNA "CAPITELLO" P.di.L. 1	Delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 01.04.1996
9	Piano di Lottizzazione residenziale di iniziativa privata "GASPAROTTO ANTONIO E LINO" - EREDI GASPAROTTO P.di.L. 2	Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 05.06.1997
10	Piano di Lottizzazione produttiva di iniziativa privata "P.D.L. VI NORD" (BRICO-COOP)	Delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 06.05.1998
11	Piano di Lottizzazione residenziale di iniziativa privata "LOTT. GIARDINO"	Delibera di Consiglio Comunale n. 74 del 29.11.1999
12	Piano di Lottizzazione residenziale di iniziativa privata DEL COMPARTO C2 (ex C30) - "OSPEDALETTO 2000 "	Delibera di Consiglio Comunale n. 29 del 24.05.2000
13	Piano di Particolareggiato di iniziativa pubblica "ZONA PRODUTTIVA D3"	Delibera di Consiglio Comunale n. 60 del 15.10.2001
14	Piano di Lottizzazione residenziale di iniziativa privata "CROSARA DI SOPRA"	Delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 22.04.2003
15	Piano di Particolareggiato di iniziativa pubblica "Zona A del Capoluogo"	Delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 01.03.2004
16	Piano di Lottizzazione residenziale di iniziativa privata "PARCO NORD"	Delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 24.06.2004
17	Piano Attuativo residenziale di iniziativa privata P. U. F. "CA' DELLE ROGGE"	Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 17.07.2008
18	Piano di Lottizzazione produttiva di iniziativa privata "CA' PRIGIONI"	Delibera di Consiglio Comunale n. 51 del 27.11.2008

2. Qualora detti piani attuativi siano decaduti, rimangono in vigore gli indici urbanistici stereometrici del piano approvato.
3. È altresì ammesso, previa variante al P.U.A. vigente, l'adeguamento ai nuovi parametri urbanistici ed edilizi stabiliti dal PI, con il contemporaneo adeguamento della dotazione di aree a standard.
4. 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.

Norme Tecniche Operative

Art. 60 INDIRIZZI E CRITERI PER L'APPLICAZIONE DELLA PROCEDURA DELLO SPORTELLINO UNICO

Il P.I. assume, quali criteri generali di riferimento per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive, i criteri stabiliti dal P.A.T. vigente, sono pertanto assoggettabili alla procedura dello sportello unico tutte le attività esistenti che di fatto operino nel territorio comunale.

Per i progetti di ampliamento delle attività produttive in zona propria o impropria che non si conformano alle indicazioni previste dal presente P.I., ma si conformano ai criteri stabiliti dal P.A.T., l'Amministrazione Comunale può, motivatamente, procedere con quanto previsto dal D.P.R. n. 160 del 7 settembre 2010 e dalla L.R. 55 del 31 dicembre 2012.

Per i procedimenti che comportino variazione al P.A.T., si coordinano le procedure previste dalla L.R. 55 del 31 dicembre 2012, secondo il combinato disposto dell'art. 14, comma 10 ed art. 15 della L.R. 11/2004. Resta in ogni caso l'obbligo di integrare la documentazione progettuale con gli obblighi conseguenti alla VAS della variante proposta e di verifica della sostenibilità ambientale secondo la normativa vigente.

Non vi sono progetti di ampliamento delle attività produttive in zona propria o impropria approvati alla data di approvazione del primo P.I.

Art. 61 POTERI DI DEROGA

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previo parere favorevole del competente ufficio tecnico comunale e deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel D.Lgs 42/2004 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.
2. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'art. 7 della Legge 241 del 7 agosto 1990.
3. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione del P.I., fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, e quanto disposto dal Codice Civile.

Art. 62 TOLLERANZE DIMENSIONALI

Ai sensi dell'art. 34, comma 2-ter del D.P.R. 380/2001, comunque fatti salvi i diritti di terzi, non si ha parziale difformità del titolo abilitativo se in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano, per singola unità immobiliare, il 2% (due per cento) delle misure delle previsioni progettuali.

Art. 63 NORME ABROGATE E NORME DI SALVAGUARDIA

Sono abrogate le norme comunali contrarie o comunque incompatibili con le presenti disposizioni o che disciplinano diversamente un determinato oggetto.

Qualora vi fosse divergenza tra i grafici del P.I. a scale diverse, prevalgono le indicazioni del grafico a scala maggiore.

Se vi fossero divergenze tra grafici e misure o dati contenuti nelle presenti norme, prevalgono le indicazioni delle Norme Tecniche Operative.

Si applicano le norme di salvaguardia previste dalle vigenti disposizioni di legge.