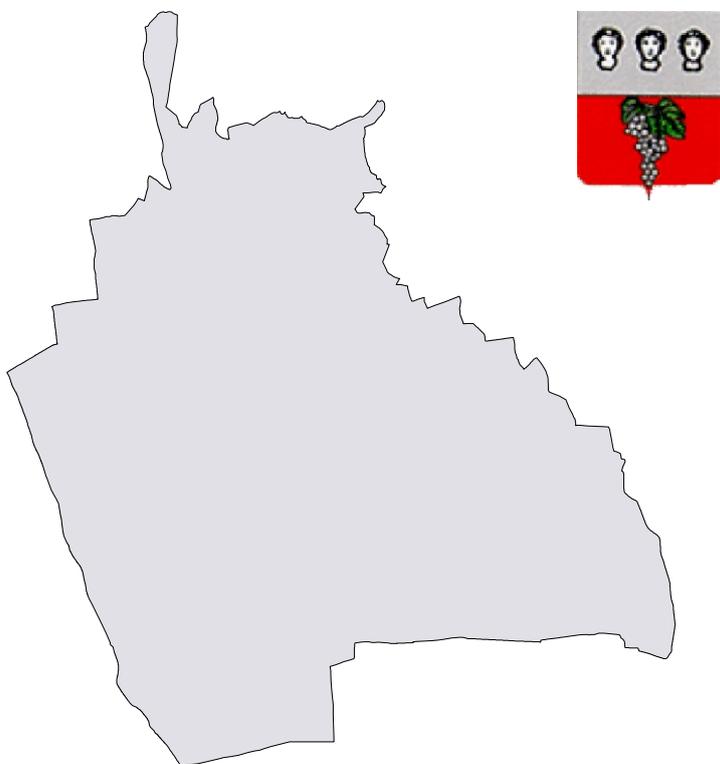


Elaborato

v4

# Norme Tecniche Operative

con allegato Sub A) Prontuario



**Sindaco**

**Progettista**  
ing. Luca Zanella



<b>TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI .....</b>	<b>5</b>
<b>ART. 1 - DEFINIZIONE ED AMBITO DI APPLICAZIONE .....</b>	<b>5</b>
<b>ART. 2 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI (PI) .....</b>	<b>5</b>
<b>ART. 3 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI .....</b>	<b>5</b>
<b>ART. 4 - STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI.....</b>	<b>6</b>
<b>ART. 5 - RAPPORTO DEGLI STRUMENTI ATTUATIVI COL PIANO DEGLI INTERVENTI.....</b>	<b>6</b>
<b>ART. 6 - CRITERI PER LA PEREQUAZIONE URBANISTICA E PER LA VALUTAZIONE ECONOMICA DEL BENEFICIO PUBBLICO .....</b>	<b>6</b>
<b>ART. 7 - CRITERI PER L'APPLICAZIONE DELLA COMPENSAZIONE URBANISTICA E DEL CREDITO EDILIZIO .....</b>	<b>7</b>
<b>ART. 8 - ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI.....</b>	<b>7</b>
<b>TITOLO II - INDICI E DEFINIZIONI.....</b>	<b>9</b>
<b>ART. 9 - DEFINIZIONE DEI PARAMETRI E DEGLI ELEMENTI STEREOMETRICI .....</b>	<b>9</b>
<b>ART. 10 - CATEGORIE DI INTERVENTO.....</b>	<b>15</b>
<b>TITOLO III - VINCOLI E TUTELE.....</b>	<b>18</b>
<b>ART. 11 - NORME DI TUTELA .....</b>	<b>18</b>
11.1- Vincolo Paesaggistico - Codice dei beni culturali e del paesaggio.....	18
11.1.1- Vincolo Paesaggistico - Corsi d'acqua - Codice dei beni culturali e del paesaggio.....	18
11.1.2- Vincolo Paesaggistico: Zone Boscate: D. Lgs. n. 42/04 - Codice dei beni culturali e del paesaggio, art. 134 .....	18
11.2- Vincolo monumentale - Codice dei beni culturali e del paesaggio .....	18
11.3- Vincolo sismico .....	18
11.4- Aree a rischio geologico - idraulico in riferimento al P.A.I. Legge 183/89 e succ. modificaz. ed integrazioni.....	19
11.5- Siti di Interesse Comunitario(SIC) e Zone di Protezione Speciale (ZPS) direttiva 92/43/CEE e D.G.R. n. 448 del 21/02/2003 e n. 2673 del 06/08/2004 .....	19
11.6- Idrografia - fasce di rispetto art. 96 lett. f), r.d. 25 luglio 1904 n. 523 - art. 41 L.R. 11/2004.....	19
11.7- Cave, fasce di rispetto DPR n. 128/59 - Discariche, fasce di rispetto D.Lgs n. 36/03 e L.R. 3/2000 .....	20
11.8- Pozzi, sorgenti, sguazzi, fontanili, laghetti, risorse idropotabili, fasce di rispetto .....	20
11.9- Elettrodotti: fasce di rispetto L.R. 27/93 e succ. modif., L. 36/2001, D.P.C.M. 8 luglio 2003.....	20
11.10- Impianti di comunicazione elettronica: criteri di localizzazione e fasce di rispetto L.R. 29/93 e succ. modif., L.R. 11/2004, art. 13, comma 1, lett. q), L. 36/2001, D LGS n. 259/03, D.P.C.M. 8 luglio 2003 .....	21
11.11- Cimiteri e fasce di rispetto Art. 338 R.D. 1265/1934 e <del>art. 57 D.P.R. n. 285/90</del> successive mm. ii. ....	22
11.12- Allevamenti.....	22
11.13- Vincoli di natura geologica, geomorfologica e idrogeologica - Compatibilità geologica, perimetrazione delle aree a rischio geologico-idraulico - aree a bassa trasformabilità geologica .....	23
11.14- Norme di compatibilità idraulica .....	23
11.15- Norme di valutazione ambientale strategica.....	26
11.16- Invariante di natura paesaggistica - Ambiti di linea di orizzonte .....	26
11.17- Coni Visuali .....	27
11.18- Invariante di natura paesaggistica - Viabilità panoramica .....	27
11.19- Invariante di natura paesaggistica - Grandi alberi.....	27
11.20- Invariante di natura ambientale - Ambiti di Varco agricolo non compromesso.....	27
11.21- Invariante storico monumentale - Ville Venete ed edifici di valore monumentale e testimoniale.....	27
11.22- Invariante storico monumentale - Manufatti minori di interesse ambientale-testimoniale .....	28
11.23- Ambito di parco fluviale dell'Astico .....	28
11.24- Corridoi ecologici .....	28
<b>TITOLO IV-NORME GENERALI E ZONIZZAZIONE .....</b>	<b>29</b>
<b>ART. 12 - NORME COMUNI ALLE VARIE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE.....</b>	<b>29</b>
<b>ART. 13 - NORME COMUNI ALLE ZONE RESIDENZIALI.....</b>	<b>32</b>
<b>ART. 14 - CENTRO STORICO.....</b>	<b>32</b>
<b>ART. 15 - ZONE RESIDENZIALI SOGGETTE AD INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO (I E D).....</b>	<b>34</b>
<b>ART. 16 - ZONE RESIDENZIALI SOGGETTE A STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO (SUA).....</b>	<b>39</b>

<b>ART. 17 - ZONE PRODUTTIVE PER ATTIVITA' INDUSTRIALI E ARTIGIANALI DI ESPANSIONE E DI COMPLETAMENTO .....</b>	<b>43</b>
<b>ART. 18 - ZONE COMMERCIALI, DIREZIONALI, DI ARTIGIANATO DI SERVIZIO E TURISTICO RICETTIVE DI COMPLETAMENTO E DI ESPANSIONE .....</b>	<b>45</b>
<b>ART. 19 - NORME GENERALI PER LE ZONE AGRICOLE "E" .....</b>	<b>45</b>
<b>ART. 20 - NUCLEI INSEDIATI E CONTRADE INDIVIDUATE AI SENSI DELL'ART. 21 DEL PATI .....</b>	<b>47</b>
<b>ART. 21 - ZONE AGRICOLE DI AMMORTIZZAZIONE E TRANSAZIONE .....</b>	<b>48</b>
<b>ART. 22 - PREVISIONI PUNTUALI DI CAMBI DI DESTINAZIONE D'USO IN ZONA AGRICOLA .....</b>	<b>48</b>
<b>ART. 23 - NORME PER I CONTESTI FIGURATIVI .....</b>	<b>48</b>
<b>ART. 24 - INDIRIZZI E CRITERI PER LA REALIZZAZIONE DI PARCHI E RISERVE NATURALI DI INTERESSE COMUNALE .....</b>	<b>49</b>
<b>TITOLO V - TUTELA AMBIENTALE E DEL PAESAGGIO .....</b>	<b>50</b>
<b>ART. 25 - TUTELA DEL PAESAGGIO.....</b>	<b>50</b>
<b>ART. 26 - NORME A FAVORE DEL CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI E DELL'EDILIZIA SOSTENIBILE .....</b>	<b>50</b>
<b>ART. 27 - CRITERI PER IL RISANAMENTO DELL'ARIA E LA RIDUZIONE DELL'INQUINAMENTO ATMOSFERICO, LUMINOSO, ACUSTICO ED ELETTRROMAGNETICO E PER LA VERIFICA DEL LIVELLO DI RIFERIMENTO DEL RADON .....</b>	<b>50</b>
<b>TITOLO VI - SPAZI PUBBLICI .....</b>	<b>52</b>
<b>ART. 28 - DIMENSIONAMENTO INSEDIATIVO E DEI SERVIZI.....</b>	<b>52</b>
<b>ART. 29 - NORME COMUNI ALLE ZONE "F" PER SERVIZI ED ATTREZZATURE .....</b>	<b>53</b>
<b>ART. 30 - VIABILITA' .....</b>	<b>54</b>
<b>ART. 31 - PARCHEGGI PRIVATI.....</b>	<b>55</b>
<b>ART. 32 - IMPIANTI PER LA DISTRIBUZIONE DI CARBURANTI.....</b>	<b>55</b>
<b>ART. 33 - INDIRIZZI E CRITERI PER L'APPLICAZIONE DELLA PROCEDURA DELLO SPORTELLINO UNICO .....</b>	<b>56</b>
<b>ART. 34 - DISCIPLINA DEL COMMERCIO - CRITERI PER L'INDIVIDUAZIONE DI AMBITI PREFERENZIALI DI LOCALIZZAZIONE DELLE GRANDI STRUTTURE DI VENDITA E DI ALTRE STRUTTURE ALLE STESSE ASSIMILATE.....</b>	<b>56</b>
<b>TITOLO VII - NORME FINALI .....</b>	<b>57</b>
<b>ART. 35 - POTERI DI DEROGA.....</b>	<b>57</b>
<b>ART. 36 - STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI ESECUTIVI VIGENTI.....</b>	<b>57</b>
<b>ART. 37 - NORME ABROGATE .....</b>	<b>57</b>
<b>PRONTUARIO - Caratteri tipologici per l'edificazione nelle zone di centro storico, di contesto, agricole e nei nuclei .....</b>	<b>Allegato sub A)</b>
<b>ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI .....</b>	<b>Allegato sub B)</b>

## **TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI**

### **ART. 1 - DEFINIZIONE ED AMBITO DI APPLICAZIONE**

Il Piano degli interventi (PI), disciplina l'assetto urbanistico ed edilizio dell'intero territorio comunale.

Le Norme Tecniche Operative disciplinano i limiti ed i modi degli interventi urbanistici ed edilizi, per garantire la tutela ed il razionale ed armonico sviluppo delle componenti ambientali, culturali, economiche e sociali del territorio stesso.

Quando la presente normativa richiama il concetto di edifici esistenti si intendono, salva diversa specificazione puntuale, quelli esistenti alla data di adozione del presente Piano, purché legittimi.

Quando la presente normativa non fornisce la definizione corretta dei termini utilizzati al suo interno l'interpretazione autentica è di insindacabile competenza del Consiglio Comunale.

Per quanto non previsto dalle presenti norme, si richiamano le disposizioni contenute nel PATI, regolamento edilizio e nelle norme regionali e statali in vigore.

### **ART. 2 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI (PI)**

Il Piano degli Interventi è composto dai seguenti elaborati:

Tavola 1a - Intero territorio comunale - scala 1:5000;

Tavola 1b - Vincoli - scala 1:5000;

Tavola 2/1 - Zone Significative - scala 1:2000;

Tavola 2/2 - Zone Significative - scala 1:2000;

Tavola 2/3 - Zone Significative - scala 1:2000;

Tavola 3/1 - Centro Storico di Breganze - scala 1:1000;

Tavola 3/2 - Centro Storico di Maragnole - scala 1:1000;

Fascicolo 4 - Nuclei insediati e contrade - scala 1:1000;

Fascicolo 5 - Previsioni puntuali in zona agricola, edifici di interesse storico-ambientale e trasposizioni volumetriche - scala 1:1000;

Fascicolo 6 - Norme Tecniche Operative (comprende anche il Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale);

Fascicolo 7 - Relazione tecnica (comprende anche dimensionamento, registro dei crediti edilizi, registro per il calcolo sau);

Fascicolo 8 - Valutazione di Incidenza ai sensi della Direttiva 92/43/CEE;

DVD-ROM - Aggiornamento Quadro Conoscitivo ex PATI "Terre di Pedemontana Vicentina".

Se dovessero emergere discordanze nelle indicazioni risultanti dalle diverse planimetrie, si considerano prevalenti quelle contenute nelle planimetrie a scala di maggior dettaglio.

Nel caso di contraddizione di previsione tra il testo delle Norme Tecniche Operative e gli elaborati grafici, prevale quanto contenuto nel testo normativo.

### **ART. 3 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI**

Il PI si attua a mezzo di Strumenti Urbanistici Attuativi (SUA) o Interventi Edilizi Diretti (IED).

In particolare:

1. Il PI, con apposita simbologia, individua gli ambiti soggetti a redazione di SUA; in mancanza di detti strumenti sono consentiti solo gli interventi su edifici esistenti previsti ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettere a), b), c) e d) del DPR 380/01, compresi gli ampliamenti necessari per l'adeguamento igienico-sanitario o funzionale dell'edificio stesso, entro i limiti fissati dalle presenti Norme, e comunque entro i limiti ammessi dalle relative categorie di intervento.

2. Per tutte le zone la realizzazione dei singoli edifici e delle opere di urbanizzazione avviene con Permesso di Costruire/DIA o Provvedimento Unico, nel rispetto delle particolari prescrizioni di zona. Il richiedente, nel caso si verifichi la necessità di completare le opere di urbanizzazione, dovrà provvedere alla loro realizzazione prima o contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento alle quali sono connesse. La realizzazione ed il collaudo di tali opere sarà condizione vincolante per il rilascio dell'agibilità. Tutte le condizioni e gli obblighi previsti, nonché gli elaborati di progetto delle opere da eseguire necessari alla realizzazione e alla quantificazione della spesa, dovranno fare parte integrante dell'atto unilaterale d'obbligo o convenzione.

3. Potranno essere dettate particolari prescrizioni, su parere della Commissione Edilizia, per assicurare la conservazione e tutela delle caratteristiche architettoniche o di elementi di particolare pregio storico o ambientale presenti in edifici anche non rientranti tra gli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs , 42/2004 e smi, e non segnalati nelle tavole di Piano e dettare particolari prescrizioni tipologiche, costruttive ed estetiche, al fine di assicurare il corretto e razionale inserimento dell'intervento nell'ambiente naturale, nel paesaggio, nel tessuto edilizio esistente e nella rete infrastrutturale.

#### **ART. 4 - STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI**

Sono Strumenti Urbanistici Attuativi del Piano degli interventi:

1 - I piani di iniziativa pubblica comprendenti:

- a) il Piano per l'Edilizia Economica Popolare (P.E.E.P.);
- b) il Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica (P.R.I.pu);
- c) il Piano Particolareggiato (P.P.);
- d) il Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.);

2 - I piani di iniziativa privata comprendenti:

- a) il Piano di Lottizzazione (P. d. L.);
- b) il Piano di Recupero di Iniziativa privata (P.R.I.pr.).

#### **ART. 5 - RAPPORTO DEGLI STRUMENTI ATTUATIVI COL PIANO DEGLI INTERVENTI**

Rispetto al Piano degli interventi gli Strumenti Urbanistici Attuativi possono prevedere modificazione del proprio perimetro con il limite massimo del 10% e trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture ed 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.

E' ammesso, per i SUA di iniziativa pubblica in cui emerga l'interesse pubblico, un aumento del 15% in termini volumetrici e/o di superficie coperta relativamente ad alcuni parametri tecnici, quali:

- a) - la densità massima territoriale o fondiaria;
- b) - l'indice massimo di copertura territoriale o fondiaria;
- c) - l'altezza massima degli edifici;
- d) - la lunghezza massima delle fronti.

Gli ambiti residenziali di nuova edificazione e quelli di trasformazione dell'esistente superiori a 3000 mc., sono sempre assoggettati a SUA.

#### **ART. 6 - CRITERI PER LA PEREQUAZIONE URBANISTICA E PER LA VALUTAZIONE ECONOMICA DEL BENEFICIO PUBBLICO**

A norma dell'art. 35 della L.R. 11/2004 tutto il territorio è assoggettabile a perequazione.

Per il soddisfacimento di tale criterio, tutti gli accordi ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 e tutte le proposte, presentate all'Amministrazione Comunale, che comportino trasformazioni urbanistiche da attuare mediante strumento urbanistico attuativo, sono soggette a perequazione.

In tali casi il beneficio pubblico da destinarsi alla sostenibilità economica delle trasformazioni a scala comunale dovrà essere calcolato come percentuale del vantaggio economico, calcolato sull'aumento di valore di mercato del bene interessato.

L'Amministrazione Comunale potrà assoggettare a perequazione anche gli interventi edilizi diretti finalizzati alla costruzione di nuovi edifici.

Il beneficio pubblico può essere soddisfatto anche mediante:

- a) cessione gratuita di aree necessarie per la realizzazione di opere pubbliche già programmate, prioritariamente nella disponibilità del soggetto proponente;
- b) realizzazione e/o contributo alla realizzazione di opere pubbliche;
- c) cessione al Comune di aree infrastrutturate con adeguata potenzialità edificatoria;
- d) cessione al Comune di crediti edilizi da utilizzare in sede di compensazione urbanistica.

La definizione del beneficio pubblico sarà stabilita in quota percentuale rispetto al vantaggio economico dall'Amministrazione Comunale, attraverso apposito provvedimento di Consiglio Comunale o delibera di adozione del PI o di varianti allo stesso.

Le proposte di accordo dovranno essere corredate dello schema del calcolo del vantaggio economico finale dell'operazione, in forma di perizia di stima sottoscritta da tecnico abilitato, alla condivisione della quale si potrà giungere anche in contraddittorio sulla base di analoghe valutazioni di iniziativa comunale.

Si precisa a tal proposito che per la determinazione del valore dei terreni agricoli si ricorre al VAM, mentre per la quantificazione del valore dei terreni edificabili si fa riferimento ai valori ICI deliberati dal Consiglio Comunale.

Ai fini perequativi, si potranno comprendere anche aree distinte e non contigue all'intervento per il quale si applica la perequazione urbanistica.

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 PATI.

Rimane salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di assoggettare qualsiasi intervento previsto dal Piano a qualsivoglia condizione necessaria per migliorare la sicurezza viaria e la sistemazione urbanistica ed ambientale dell'ambito.

#### **ART. 7 - CRITERI PER L'APPLICAZIONE DELLA COMPENSAZIONE URBANISTICA E DEL CREDITO EDILIZIO**

La compensazione urbanistica è l'istituto mediante il quale, secondo le procedure di legge, viene permesso, ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, o in caso di sua reiterazione, in alternativa all'indennizzo, o immobili classificati come attività produttiva da bloccare o da trasferire, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa eventuale cessione dell'area oggetto di vincolo.

Il credito edilizio, secondo le procedure di legge, viene conseguito dai proprietari di aree ed edifici appositamente individuati dal PI, riconoscendo una quantità volumetrica a seguito della realizzazione degli interventi di demolizione delle opere incongrue o l'eliminazione degli elementi di degrado.

Il recupero del credito potrà avvenire in sito previa apposita analisi di valutazione ambientale positiva.

L'applicazione dei principi di cui al presente articolo potrà avvenire attraverso indicazioni specifiche attuate con apposite varianti di adeguamento del presente PI.

#### **ART. 8 - ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI**

Il Comune, 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 generale, corredata da specifiche norme tecniche di attuazione e parametri dimensionali;
- la valutazione di compatibilità ambientale presentata ai sensi del DPCM 12/12/2005, se progetti riferiti a beni soggetti a tutela;
- documentazione tecnica per la valutazione della proposta in relazione agli obiettivi prefissati.

Nell'ambito del procedimento di formazione dello specifico PI, 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.

Gli accordi presentati verranno analizzati calcolando l'indice di sostenibilità secondo la metodologia stabilita dalla DGRV n.1579 del 17.06.2008, indipendentemente dagli usi finali, pubblici o privati, che verranno attribuiti alle sue diverse parti. E' in ogni caso fatta salva la specifica valutazione dell'Amministrazione Comunale sulla coerenza e sintonia della proposta con la programmazione e pianificazione.

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

Gli ambiti interessati sono evidenziati con apposita grafia e caratterizzati da specifica numerazione sugli elaborati cartografici di PI.

Gli accordi sottoscritti dai proprietari interessati vengono a far parte integrante delle presenti norme come **Allegato sub B**).

## TITOLO II - INDICI E DEFINIZIONI

### ART. 9 - DEFINIZIONE DEI PARAMETRI E DEGLI ELEMENTI STEREOMETRICI

#### 9.1 DEFINIZIONE DI SUPERFICIE

Per la funzione abitativa, le superfici dei complessi edilizi sono classificate in Superficie Utile abitabile (SU) e Superficie Non Residenziale (SNR).

##### 9.1.1 Superficie utile abitabile (SU)

E' costituita dalla superficie di pavimento degli alloggi e degli accessori interni misurata al netto dei muri perimetrali, di quelli interni e dei pilastri, delle soglie di passaggio da un vano all'altro e degli sguinci di porte e finestre, delle scale interne (la cui superficie in proiezione va calcolata una sola volta ed inserita nella SNR), dei cavedi per impianti tecnici.

##### 9.1.2 Superficie non residenziale (SNR)

Si intende la superficie netta risultante dalla somma delle superfici, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre, di pertinenza dell'alloggio quali:

- androni di ingresso, logge, balconi, terrazzi e porticati ad uso privato, scale interne (superficie in proiezione calcolata una sola volta), rimesse o posti macchina coperti, cantine, lavatoi, depositi e altri locali di pertinenza dell'organismo abitativo, centrali termiche anche singole quando ubicate in locali non abitabili.

Sono esclusi dal calcolo e quindi non computabili nella SNR:

- porticati pubblici o di uso pubblico, vani ascensore, cavedi per impianti tecnici, volumi tecnici emergenti dalla sagoma del tetto destinati ad extracorsa degli ascensori e di locali strettamente necessari per impianti, serbatoi e canne fumarie, scale di sicurezza antincendio esterne ed aperte.

##### 9.1.3 Superficie complessiva (SC)

E' data da  $SC = SU + 60\% SNR$ .

Per le funzioni direzionali, produttive, alberghiere, agricole e comunque non abitative, le superfici sono classificate in Superficie Netta (SN) e Superficie Accessoria (SA).

##### 9.1.4 Superficie netta (SN)

E' costituita dalla somma delle superfici nette di tutti i piani fuori ed entroterra, compreso i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici funzionali all'esercizio dell'impresa.

##### 9.1.5 Superficie accessoria (SA)

Si intende la superficie netta destinata a servizio dell'attività quali tettoie e porticati, scale interne (la cui superficie va calcolata in proiezione ed una sola volta), logge, balconi e terrazzi, vani ascensore e montacarichi, centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente.

Sono esclusi dal calcolo e quindi non computabili nella SA: scale di sicurezza antincendio esterne ed aperte.

##### 9.1.6 Superficie totale (STO)

E' data da  $STO = SN + 60\% SA$ .

##### 9.1.7 Superficie lorda di pavimento (SLP)

Somma della superficie di tutti i piani abitabili o agibili fuori terra, in sottosuolo, nei sottotetti e dei soppalchi, calcolata al lordo di tutte le murature interne e perimetrali, esclusi i locali destinati a cantina, a magazzini o depositi, a parcheggi e a impianti tecnologici e igienici, purché completamente interrati.

##### 9.1.8 Superficie coperta (SQ)

E' data dalla proiezione orizzontale dei profili esterni delle strutture e dei tamponamenti perimetrali, esclusi quelli sotto il livello del suolo, compresi i volumi aggettanti chiusi.

Non concorrono alla determinazione della superficie coperta:

- gli aggetti con sbalzo fino a m. 1,50, se superiori a tali limiti costituiscono superficie coperta per la parte eccedente;
- le coperture di parcheggio in lotti industriali e artigianali con altezza non superiore a m. 3,00 se realizzate con copertura a sbalzo (pensiline);
- le serre stagionali, le piscine scoperte;
- le scale a giorno con larghezza non superiore a m. 1,50, a servizio del primo piano fuori terra;
- le scale antincendio anche per più piani;

- le baracche funzionali al cantiere, tendaggi a sbalzo, canne fumarie esterne, pergolati così come definiti successivamente, posti a distanza minima dal confine di 1,50 m. (da misurarsi rispetto agli elementi verticali di sostegno) e in conformità a quanto stabilito dallo strumento urbanistico rispetto al confine stradale;

- le strutture in legno adibite ad arredo o ricovero attrezzi per giardini, di pertinenza a fabbricati esistenti, semplicemente appoggiate sul terreno, di superficie lorda non superiore a mq. 6,00 ed aventi altezza massima della copertura, misurata all'intradosso nel punto più elevato, non superiore a m. 2,50; dette strutture debbono distare almeno m. 1,50 dai confini di proprietà e in conformità a quanto stabilito dallo strumento urbanistico rispetto al confine stradale. Tali strutture non concorrono al conteggio della superficie coperta solo se ricadenti fuori dalle zone agricole.

- lo spessore dei rivestimenti delle pareti esterne degli edifici esistenti alla data di adozione del presente piano, eseguiti in adempimento alla normativa vigente in materia di contenimento energetico (cappotto termico) e comunque nel rispetto delle distanze minime definite dal codice civile.

#### 9.1.9 Area permeabile (Ap)

Nelle sole zone a destinazione residenziale, ad esclusione della zona centro storico, per le nuove costruzioni o gli ampliamenti entro e fuori terra, almeno il 25% del lotto di pertinenza dovrà essere permeabile. L'area si considera permeabile quando è in grado di assorbire direttamente le acque meteoriche.

#### 9.1.10 Rapporto di copertura (Q)

E' il rapporto calcolato in percentuale (SQ/SF) tra superficie coperta e superficie fondiaria.

### 9.2 DEFINIZIONE DI SAGOMA

E' la figura piana definita dal contorno esterno dell'edificio (compresi i volumi aggettanti pieni, esclusi gli sporti aggettanti se aventi profondità inferiore a m. 1,50) con riferimento a proiezioni sia sul piano orizzontale che sui piani verticali.

### 9.3 DEFINIZIONI DI ALTEZZE

#### 9.3.1 Altezza massima (HM)

E' ottenuta dalla differenza tra la quota minima e la quota massima di seguito definite.

QUOTA MINIMA: E' la quota coincidente con il piano campagna del suolo precedente la costruzione o di progetto se a quota inferiore; per i fabbricati esistenti si considera la quota media degli angoli esterni emergenti dal terreno. Nel caso di terreno in pendenza, la quota minima coincide con il valore medio ponderale delle diverse quote misurate sul perimetro del fabbricato o del corpo di fabbrica. Qualora parti dello stesso edificio abbiano il piano di spiccato a quote diverse si assumerà per ogni parte la corrispondente quota minima.

Sono ammesse modeste sistemazioni del terreno per adeguare il lotto alla quota della viabilità esistente o alla quota dei lotti limitrofi. Negli strumenti urbanistici attuativi il piano campagna coincide con quello fissato dal piano di urbanizzazione.

QUOTA MASSIMA: E' la quota della linea formata dalla intersezione del paramento interno del muro di facciata, con l'intradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile o agibile, o suscettibile di essere reso abitabile o agibile anche con interventi successivi; nel caso di soffitto a travatura a vista, l'altezza va misurata all'intradosso del solaio se lo spazio tra le travi è maggiore di due volte l'altezza del trave stesso, all'intradosso delle travi nel caso la distanza sia inferiore. In caso di presenza di sottotetto avente altezza media superiore a m. 1,20, anche se realizzato con strutture permanenti (es. a nido d'ape), si fa riferimento alla sua quota media. Qualora il solaio di copertura dell'ultimo piano non sia orizzontale si fa riferimento alla quota media del suo intradosso.

Negli edifici a destinazione d'uso produttiva, all'interno delle zone produttive, per altezza del fabbricato si intende la distanza tra la quota di riferimento e la quota dell'intradosso del soffitto dell'ultimo piano praticabile; qualora il soffitto dell'ultimo piano praticabile non sia orizzontale, la quota di riferimento è quella relativa al punto medio del suo intradosso. La quota di riferimento viene stabilita dal punto medio del colmo dell'asse stradale prospiciente il lotto interessato dall'intervento; per i lotti con più fronti stradali la quota di riferimento viene stabilita dal minimo valore prima definito.

#### 9.4 DEFINIZIONE DI DISTANZE

Le distanze si misurano in proiezione orizzontale a partire dal perimetro della superficie coperta del fabbricato.

##### 9.4.1 Distanza dai confini di proprietà (DC)

è la distanza minima, misurata in senso radiale, intercorrente tra la (SQ) superficie coperta del fabbricato ed il confine di proprietà. Sono ammesse distanze inferiori dai confini di proprietà da quelle stabilite nelle presenti norme previo assenso del confinante. L'assenso, dovrà essere registrato e trascritto.

##### 9.4.2 Distanza dai confini stradali (DS)

è la distanza minima, misurata in senso radiale, intercorrente tra la (SQ) superficie coperta del fabbricato nonché da qualsiasi edificazione entro terra, ed il confine stradale, come definito dal Nuovo Codice della Strada.

Salve le particolari norme dettate per le varie zone e fatti salvi gli interventi puntuali, per le costruzioni all'interno delle zone edificabili devono essere osservate le seguenti distanze dal confine stradale:

- m 5,00 da strade di larghezza inferiore a m 7,00;
- m 7,50 da strade di larghezza compresa tra m 7,00 e m 15,00;
- m 10,00 da strade di larghezza superiore a m 15,00.

Tali distanze si applicano anche fuori del perimetro delle zone edificabili, nei confronti di strade vicinali comunali, private di uso pubblico.

Nel caso di edifici esistenti in fascia di rispetto all'interno delle zone edificabili, l'ampliamento ammissibile in base agli indici di edificabilità, quando previsto fuori sagoma, può essere realizzato a condizione che non sopravvanti verso il fronte protetto. Sono possibili pertanto sopraelevazioni, costruzioni interrato sotto il sedime del fabbricato esistente, ampliamento verso il fronte opposto alla strada ed interventi puntuali appositamente definiti. Sono ammessi anche ampliamenti lateralmente all'edificio esistente, a condizione che non sopravvanti verso il fronte protetto, nel rispetto delle disposizioni del Codice della Strada e suo Regolamento di Esecuzione e salvo autorizzazione dell'ente proprietario della strada.

Sono consentite deroghe alla distanza minima per adempimento a normative specifiche definite da apposite disposizioni legislative (cappotti per contenimento energetico, etc..)

Per ogni altro caso sono richiamate le distanze previste dal D.M. 1/4/68 n. 1404 e dal codice della strada.

Per gli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto stradale di cui al succitato D.M. n. 1404/1968, sono ammessi eventuali ampliamenti, purché consentiti dalla normativa di zona, solo se realizzati in sopraelevazione a corpi di fabbrica esistenti; sono inoltre possibili costruzioni interrato sotto il sedime del fabbricato esistente e costruzioni interrato verso il fronte opposto alla strada.

##### 9.4.3 Distanza tra edifici (DF)

E' la distanza minima, misurata ortogonalmente, intercorrente tra le (SQ) superfici coperte dei fabbricati. Non vengono considerati nella distanza i rientri nello stesso corpo di fabbrica se la loro profondità non supera i 2/3 della larghezza.

E' consentita l'edificazione in aderenza.

Salve le minori distanze contemplate dalle presenti norme, valgono le disposizioni contenute nell'art. 9 del D.M. 1968, n. 1444, e comunque il rispetto di una distanza radiale minima tra edifici pari a 5 m.

Rispetto a quanto riportato sopra, sono ammesse minori distanze nei seguenti casi:

- nelle zone centro storico;
- negli ambiti i cui interventi sono individuati con apposito intervento puntuale;
- nelle zone "F" classificate come "aree per attrezzature di interesse comune" per le quali vige la normativa specifica di zona;
- tra le costruzioni che non si fronteggiano (dovrà comunque essere rispettata la distanza di m. 5 misurata in senso radiale);
- tra le costruzioni le cui pareti antistanti non siano finestrate (dovrà comunque essere rispettata la distanza di m. 5 misurata in senso radiale);
- per adempimento a normative specifiche definite da apposite disposizioni legislative (cappotti per contenimento energetico, etc..).

Per tutti questi casi vanno osservate le distanze previste nella cartografia di piano e se non prevista le sole disposizioni dettate dal Codice Civile. A tal fine si considera finestrata la parete che sia interessata da fori che costituiscono vedute ai sensi dell'art. 900 C.C..

In caso di Strumento Attuativo con previsioni planivolumetriche, possono essere previste minori distanze tra i fabbricati rispetto a quelle stabilite per le singole Zone, purché siano prioritariamente rispettate le norme igienico sanitarie e i requisiti di aero-illuminazione e di veduta degli ambienti destinati alla residenza, definiti dalle norme vigenti in materia

#### 9.4.4 Distanza dai confini di zona

La distanza minima dai confini di zona è pari a m. 5.00 nel solo caso di zona a standard.

### 9.5 DEFINIZIONE DI VOLUMI

#### 9.5.1 Volume (VU)

E' il volume del solido emergente dal suolo (quota minima) definito come somma dei prodotti delle superfici coperte per le relative altezze massime.

Non concorrono nel calcolo dei volumi:

- i portici di uso pubblico;
- i porticati ad uso privato con una superficie complessiva massima di 50 mq. **per edificio**, se realizzati in area esterna ai centri storici ed alle zone di contesto figurativo e non interessanti edifici in qualunque zona insistenti e schedati con gradi di intervento 1, 2 e 3;
- le logge rientranti fino ad una profondità di 1,5 ml a partire dal paramento esterno del fabbricato; se la profondità è superiore a tale limite, la parte eccedente sarà computata nel volume;
- il sottotetto qualora non sia assolutamente utilizzabile; viene considerato utilizzabile il sottotetto avente altezza media superiore a m. 1,20 anche se realizzato con strutture permanenti (ad es. nido d'ape);
- volumi derivanti da incentivazioni previste da leggi statali, regionali o dalle presenti norme;
- i volumi tecnici;
- le costruzioni su suolo pubblico per servizi di interesse collettivo (chioschi per giornali e simili).

#### 9.5.2 Volume tecnico (VC)

E' il volume strettamente necessario a consentire l'accesso e a contenere quelle parti degli impianti tecnici a servizio dell'edificio (impianto idrico, termico, di condizionamento, extra corsa ascensori, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, canne fumarie esterne, ecc.) che non possono essere normalmente comprese, per esigenze tecnico-funzionali, entro il corpo dell'edificio stesso e che non sono collegabili al ciclo produttivo lavorativo.

In ogni caso la sistemazione dei volumi tecnici non deve costituire pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico.

Detti volumi se ricadenti all'interno delle zone produttive non sono soggetti al rispetto dell'altezza massima e in tutte le zone non sono soggetti al rispetto del volume massimo; devono rispettare le distanze dai confini, dalle strade e dai fabbricati di altra proprietà, escluse le canne fumarie e di ventilazione.

I volumi tecnici le cui dimensioni superano l'altezza massima della zona dovranno essere obbligatoriamente posti in essere, previa appositi ed adeguati, interventi di mitigazione degli impatti visivi e degli altri possibili impatti sull'ambiente.

#### 9.5.3 Sottotetti

Il sottotetto è la porzione di fabbricato compresa tra il solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile e la copertura dell'edificio comunque realizzata.

#### 9.5.4 Costruzioni Interrate pertinentenziali

Sono da considerare tali le costruzioni interrate o le loro porzioni che non emergono dal piano di campagna originario misurato all'intradosso della copertura finita, realizzate in funzione del fabbricato principale e ad esso funzionalmente collegate (solo se queste non hanno sovrastanti corpi di fabbrica).

Sono ammesse lievi modifiche al piano di campagna originario attraverso appositi provvedimenti edilizi per una migliore conformazione dello stato dei luoghi.

#### 9.5.5 Costruzioni pertinenziali

In deroga agli indici di edificabilità, è consentita, per ogni unità immobiliare, ad eccezione per la zona “centro storico” e nuclei e contrade, la realizzazione di costruzioni da vincolare, con apposito atto, ad uso autorimesse a servizio di unità abitative esistenti destinate a residenza stabile che ne siano carenti o sprovviste.

Tali costruzioni devono rispettare le distanze dettate dalla presente normativa, avere l'altezza interna media non superiore a m. 2,40, altezza massima al colmo della copertura non superiore a m. 3,00 e superficie utile compresa tra un minimo di mq. 12,5 e un massimo di mq. 25.

Devono essere realizzate, possibilmente, in aderenza al fabbricato principale, ed in via prioritaria deve essere a tale fine recuperato il volume di eventuali baracche o altri simili manufatti esistenti sul lotto o nelle immediate vicinanze, di proprietà della stessa ditta richiedente. Qualora il recupero in loco di tali baracche non fosse possibile o fosse poco pratico all'utilizzo ad autorimessa, eventuali “baracche” dovranno comunque essere demolite, anche se legittime.

Nel caso di un fabbricato con più unità abitative carenti di autorimesse si fa obbligo che il progetto di tali costruzioni sia unitario.

Sono considerate pertinenziali e soggette a denuncia di inizio attività e/o segnalazione certificata di inizio attività:

- i pergolati o altre strutture ombreggianti, aventi altezza non superiore a m. 3,00, piane, **con oggetto non superiore a cm. 50**, con distanza minima dal confine di 1,50 m. e dalle strade di m. 5,00, superficie massima di 30 mq. Tali strutture sono ammesse nelle zone A solo attraverso apposito permesso di costruire che valuti l'inserimento nel contesto dell'edificio;

- le casette per alloggiamento di attrezzi o per gioco dei bambini, di superficie lorda non superiore a mq. 6,00 ed altezza massima della copertura, misurata all'intradosso nel punto più elevato, non superiore a m. 2,50, semplicemente appoggiate al terreno e in conformità alle distanze previste dal C.C.; dette strutture debbono distare almeno m. 1,50 dai confini di proprietà e in conformità a quanto stabilito dallo strumento urbanistico rispetto al confine stradale.

Sono inoltre considerate pertinenziali e soggette a sola comunicazione:

- le tende da sole inserite nel contesto dell'edificio escluse quelle ricadenti nelle zone A e nelle zone soggette a vincolo paesaggistico, per le quali dovrà essere richiesto apposito provvedimento edilizio;

- le insegne di esercizio escluse quelle ricadenti nelle zone A e nelle zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 22/01/2004 n. 42 e s.m.i., per le quali dovrà essere richiesto apposito provvedimento edilizio e fatte salve le norme del Codice della Strada.

#### 9.6 DEFINIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI

##### Superficie territoriale (ST)

E' la superficie totale (inclusi tutti gli spazi pubblici e privati esistenti o previsti ed escluse le sole superfici demaniali comunque non edificabili) compresa in un “ambito di intervento” interessato unitariamente da SUA costituente un'unica figura geometrica chiusa, salvo diverse prescrizioni stabilite dalle presenti norme.

##### Superficie Fondiaria (SF)

E' la superficie reale del lotto interessato dall'intervento edilizio utilizzabile a fini edificatori, misurata al netto delle opere viarie (strade, piazze, marciapiedi, parcheggi, ecc.) pubbliche e delle altre opere pubbliche, espressamente previste nel piano.

##### Indice di edificabilità territoriale (It):

E' il rapporto (mc/mq) tra il volume massimo realizzabile e la superficie territoriale oggetto di intervento.

##### Indice di densità fondiaria (If):

E' il rapporto (mc/mq) tra il volume massimo realizzabile e la superficie fondiaria corrispondente.

### Rapporto di copertura territoriale (RCT):

E' il rapporto percentuale tra la massima superficie coperta degli edifici realizzabili e la superficie territoriale oggetto dello intervento.

#### 9.6.1 Carico urbanistico (CU)

Esprime il carico complessivo indotto sul sistema delle infrastrutture da parte delle attività insediate e da insediare. Dal punto di vista parametrico il CU viene identificato dalle dotazioni di standard e si applica:

- per il mutamento di destinazione d'uso, con o senza opere, che determini un aumento del carico urbanistico;
- per la ristrutturazione urbanistica;
- per le ristrutturazioni edilizie che aumentino il carico urbanistico.

#### 9.6.2 Superficie Fondiaria Vincolata ( SFV)

1) I nuovi volumi che saranno realizzati determinano un vincolo automatico di non edificazione sulla superficie fondiaria corrispondente, determinato in base agli indici di edificabilità previsti dal PI e da sue varianti (superficie di pertinenza urbanistica).

2) I fabbricati esistenti alla data di approvazione del PI, determinano un vincolo automatico di inedificabilità sulle aree scoperte, definite dai relativi provvedimenti abilitativi (licenze, concessioni, PdiC, etc), contigue a quella su cui insiste il fabbricato medesimo, fino a raggiungere il valore prescritto dagli indici di zona del PI. In mancanza di titoli abilitativi la superficie fondiaria vincolata si estende sulle aree contigue in proprietà alla data di adozione del primo PRG, fino a raggiungere il valore degli indici assegnati.

3) La definitiva demolizione totale o parziale di un fabbricato, riduce o annulla il vincolo di inedificabilità corrispondente.

### 9.7 DEFINIZIONI

#### 9.7.1 Definizione di area d'intervento

E' la superficie interessata dall'intervento urbanistico e/o edilizio.

#### 9.7.1 Centro Storico

Costituiscono i centri storici i tessuti urbani di antica formazione che hanno mantenuto la riconoscibilità della loro struttura insediativa e della stratificazione dei processi della loro formazione. Il Centro Storico è costituito da patrimonio edilizio, rete viaria, spazi inedificati e altri manufatti storici. Sono equiparati ai centri storici, gli agglomerati e nuclei non urbani di rilevante interesse storico, nonché le aree che ne costituiscono l'integrazione storico, ambientale e paesaggistica.

#### 9.7.2 Unità minima di intervento UMI

E' l'area di intervento individuata con apposito perimetro. Può comprendere più corpi di fabbrica e spazi liberi.

#### 9.7.3 Rudere

Si definisce rudere il manufatto in massima parte crollato per il quale non risulta possibile, sulle tracce riscontrabili in loco, ricostruire l'impianto e la consistenza originaria.

#### 9.7.4 Superfetazione

E' un corpo edilizio privo di qualsiasi coerenza con l'organismo storicamente consolidato tanto da comprometterne i caratteri tipici.

#### 9.7.5 Portico

Sistema distributivo orizzontale posto al piano terra, in aderenza al fabbricato, aperto all'esterno da almeno un lato, delimitato da colonne o pilastri a sostegno della copertura o dell'edificio sovrastante.

#### 9.7.6 Loggia

Sistema distributivo orizzontale posto ai piani superiori, aperto all'esterno da almeno un lato.

#### 9.7.7 Balcone

Ripiano praticabile in aggetto rispetto alla parete di un edificio, delimitato da parapetto.

#### 9.7.8 Terrazzo

Spazio praticabile scoperto, posto in elevazione, anche a copertura di ambienti sottostanti, delimitato da parapetti.

#### 9.7.9 Pensilina

Struttura di copertura aggettante.

#### 9.7.10 Pergolato

Telaio, semplicemente infisso o ancorato al terreno, privo di ~~fondazioni~~, copertura, grondaie, pluviali, e tamponamenti laterali, costituito da intelaiature in legno o metallo, perfettamente orizzontale, ed i montanti verticali formanti un angolo di 90° con quelli orizzontali.

#### 9.7.11 Costruzione unifamiliare

Per costruzione unifamiliare si intende l'edificio singolo, isolato o aggregato a schiera con altri edifici, le cui dimensioni e dotazioni di servizi (cucina, bagni, ecc.) rendono possibile l'abitazione civile di un nucleo familiare.

#### 9.7.12- Ristrutturazione filologica

Gli interventi di ristrutturazione filologica riguardano gli immobili per cui si prevede la valorizzazione degli aspetti architettonici esteriori mediante:

- il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;
- il ripristino ed il mantenimento della forma, dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti, chiostrì;
- il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura. Sono ammesse nuove aperture solo per motivate esigenze igienico-sanitarie.

Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici mediante:

- il restauro ed il ripristino dei fronti esterni ed interni per le parti originarie ancora conservate e per gli elementi di particolare valore stilistico; mentre in generale deve essere salvaguardata l'unitarietà dei prospetti e la configurazione dei corpi edilizi;
- il restauro ed il ripristino degli ambienti interni per le parti originarie ancora consistenti e per gli elementi di particolare valore stilistico;
- il ripristino e la sostituzione delle opere necessarie per il riordino dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi nonché dei servizi;
- l'inserimento di nuovi elementi ed impianti compresi pannelli solari termici e fotovoltaici integrati nella copertura dell'edificio.

### **ART. 10 - CATEGORIE DI INTERVENTO**

Il PI definisce le seguenti categorie di intervento per gli edifici schedati:

#### CATEGORIA DI INTERVENTO N. 1

Comprende gli immobili di notevole interesse storico, architettonico monumentale e testimoniale che si intendono conservare e che hanno le seguenti caratteristiche tipologiche:

- villa, villino, palazzi, palazzine, edifici a torre, edifici a corte, edifici pubblici.

Gli interventi dovranno essere rivolti a conservare i valori formali e storici dell'edificio o a ripristinare o evidenziare l'originario assetto distributivo orizzontale e verticale interno ed esterno, i rapporti volumetrici, le partiture e proporzioni dei fori, i tipi e le forme delle coperture e dei profili planoaltimetrici nel massimo rispetto di materiali, tecniche costruttive e sistemi statici.

In tali manufatti sono pertanto ammessi gli interventi di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo.

Sono ammessi ampliamenti solo se specificati nelle schede di Piano. Inoltre sono possibili ampliamenti se legati ad interventi di interesse pubblico e previa acquisizione del parere del competente ente di tutela del vincolo.

#### CATEGORIA DI INTERVENTO N. 2

Comprende gli immobili di notevole interesse storico, architettonico monumentale e testimoniale che meritano una tutela dell'aspetto dell'edificio e che hanno le seguenti caratteristiche tipologiche:

- villa, villino, palazzi, palazzine, edifici a torre, edifici a blocco, edifici a corte, edifici a schiera, edifici pubblici.

Gli interventi dovranno essere rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità attraverso il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi, l'inserimento degli

elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio finalizzata ad un uso più appropriato alle attuali esigenze degli edifici ed alloggi esistenti.

Gli interventi riguardano pertanto l'organismo edilizio nel suo insieme e la finalità del restauro viene attuata mediante "un insieme sistematico di opere", cioè con una pluralità organizzata di opere e di interventi coordinati tra loro in un progetto unitario.

Il ripristino storico-estetico degli edifici o la migliore funzionalità si perseguono comunque nel rispetto "degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso". ~~Si devono intendere ammissibili, contenute modifiche di forma con altrettante contenute trasposizioni di volume, che in ogni caso non comportino la distruzione totale dell'edificio originario e ne conservano il volume.~~

Sono ammessi ampliamenti, laddove specificati nelle relative schede, purché in sintonia con l'edificio e preservando l'immagine storico testimoniale dello stesso. Inoltre sono possibili ampliamenti se legati ad interventi di interesse pubblico e previa acquisizione del parere del competente ente di tutela del vincolo.

In tali manufatti sono ammessi gli interventi di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo.
- ristrutturazione filologica.

Sono ammesse modeste modifiche alla foronomia esterna solo per motivate ragioni igienico-sanitarie, purché siano rispettate la forma, la tipologia, le ripartizioni e gli allineamenti originali.

#### CATEGORIA DI INTERVENTO N. 3

Comprende gli immobili di non particolare pregio ma la cui tipologia ed architettura è coerente con la cultura propria dell'epoca e che hanno le seguenti caratteristiche tipologiche:

- palazzi, palazzine, edifici a torre, edifici a blocco, edifici a corte, edifici a schiera, edifici pubblici;

In tali manufatti sono ammessi gli interventi di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo.
- ristrutturazione filologica;
- ristrutturazione edilizia.

Sono ammessi ampliamenti, laddove specificati nelle relative schede, purché in sintonia con l'edificio.

~~Per i soli immobili in cui è ammessa la ristrutturazione edilizia, possono trovare applicazione gli artt. 2 e 3 ter della L.R. n. 14/2009 e s.m.i., a condizione che l'ampliamento venga realizzato esclusivamente in aderenza o in contiguità all'immobile ampliato (non mediante la costruzione di un corpo edilizio separato); tale possibilità di ampliamento non è ammessa per gli edifici ricadenti in "Zona A – Centro Storico" (salvo diverse disposizioni dettate dalla L.R. n. 14/2009 e s.m.i), per quelli individuati nella pubblicazione dell'Istituto Regionale per le Ville Venete "Ville Venete – Catalogo e Atlante del Veneto", per gli edifici ricadenti all'interno delle aree individuate come "Zona di contesto figurativo", per gli immobili interessati, anche parzialmente, da vincoli preordinati all'esproprio, per gli edifici individuati come "attività da bloccare" o "attività da trasferire", nonché quelli individuati come "opere incongrue".~~

#### CATEGORIA DI INTERVENTO N. 4

Comprende gli interventi di nuova edificazione per:

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

Le edificazioni in ampliamento o derivanti da traslazioni volumetriche dovranno avere le destinazioni d'uso dell'edificio principale.

Le sagome individuate puntualmente nelle tavole di piano costituiscono il limite massimo entro cui dovrà essere sviluppata la costruzione; è possibile superare il limite indicato nella misura massima del 20% della superficie, nel rispetto comunque delle distanze minime della zona.

#### CATEGORIA DI INTERVENTO N. 5

Comprende la demolizione dell'immobile senza possibilità di alcuna ricostruzione o traslazione. Gli interventi di demolizione senza ricostruzione riguardano gli elementi incongrui inseriti nelle unità edilizie, quali superfetazioni e corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento storico.

Eventuali variazioni delle categorie di intervento, di massimo un grado, saranno possibili attraverso piano di recupero, ad esclusione degli edifici con grado 1.

## **TITOLO III - VINCOLI E TUTELE**

### **ART. 11 - NORME DI TUTELA**

Gli ambiti del territorio comunale interessati da vincoli derivanti da apposite leggi di settore e da norme e strumenti della pianificazione territoriale sovraordinata sono individuati nella tav. n. 1 del PATI, rimandando i contenuti dei vincoli e delle tutele alle specifiche normative di riferimento.

#### **11.1- Vincolo Paesaggistico - Codice dei beni culturali e del paesaggio.**

Gli interventi ammessi dal PI in aree vincolate 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.

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

#### **11.1.1- Vincolo Paesaggistico - Corsi d'acqua - Codice dei beni culturali e del paesaggio**

La distanza del vincolo 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.

#### **11.1.2- Vincolo Paesaggistico: Zone Boscate: D. Lgs. n. 42/04 - Codice dei beni culturali e del paesaggio, art. 134**

All'interno di tali aree è vietata la trasformazione colturale che preveda l'eliminazione e la sostituzione del bosco. L'apertura di nuove strade agro-silvo-pastorali o di accesso ad edifici esistenti dovrà prevedere in ogni caso idonee misure di inserimento nell'ambiente, evitando scavi o movimenti di terra rilevanti e limitando le pendenze longitudinali al di sotto del 20%.

Nel caso di sistemazione/potenziamento di strade esistenti, agro-silvo-pastorali o di collegamento con i nuclei rurali, dovranno essere salvaguardati (compatibilmente con le esigenze tecniche) eventuali muri di sostegno esistenti in sassi e pietrame. Per la costruzione di nuove opere di sostegno, di contenimento e di presidio si dovrà fare ricorso a tecniche di ingegneria naturalistica, che dovranno essere valutate in sede progettuale.

Sono comunque sempre possibili gli interventi di difesa idrogeologica e quelli di miglioramento del bosco.

Per le aree a bosco valgono le prescrizioni sopra citate, con le ulteriori specificazioni:

- sono consentite le operazioni di taglio colturale, forestazione e riforestazione, le opere edilizie e gli interventi previsti dai piani di Riassetto Forestale e dai Piani di Riordino forestale redatti ai sensi della normativa vigente;
- sono consentite le opere di sistemazione geotecnica, idraulica, nonché di posa delle reti tecnologiche programmate dagli Enti a ciò preposti;
- sono ammessi gli interventi straordinari necessari a far fronte a situazioni di emergenza, quali incendi, incidenti, schianti, attacchi parassitari e altri analoghi accadimenti.

#### **11.2- Vincolo monumentale - Codice dei beni culturali e del paesaggio**

I beni vincolati sono appositamente individuati nella tavola di piano, mentre l'esatta individuazione catastale è quella contenuta negli specifici provvedimenti di vincolo. Gli interventi sugli immobili sottoposti a tutela diretta ed indiretta, debbono garantire la conservazione dei caratteri 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.

#### **11.3- Vincolo sismico**

In tali ambiti valgono le norme vigenti a tutela del vincolo.

#### **11.4- Aree a rischio geologico - idraulico in riferimento al P.A.I. Legge 183/89 e succ. modificaz. ed integrazioni**

Con riferimento al Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI) dei bacini idrografici dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave e Brenta Bacchiglione adottato, non risultano sul territorio comunale aree classificate con condizioni di pericolosità, mentre sono presenti alcune zone di attenzione idraulica e geologica.

Queste sono riportate nella Tavola 1b "Vincoli" in scala 1:5000, affinché siano più facilmente riconoscibili gli interventi attuativi da assoggettare alla valutazione di compatibilità con le condizioni di natura e tipologia del dissesto originario, di cui all'art. 5 delle norme di attuazione del suddetto PAI, nonché per l'applicazione delle disposizioni comuni di cui all'art. 8 delle norme medesime.

#### **11.5- Siti di Interesse Comunitario(SIC) e Zone di Protezione Speciale (ZPS) direttiva 92/43/CEE e D.G.R. n. 448 del 21/02/2003 e n. 2673 del 06/08/2004**

Le aree SIC vengono individuate sulla base della direttiva "Habitat" (92/43/CEE "Conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatiche"), mentre le aree ZPS vengono individuate sulla base della direttiva "Uccelli" (79/409/CEE "Conservazione degli uccelli selvatici") che si prefigge l'obiettivo della protezione e della gestione delle specie di uccelli, in particolare dei migratori e dei rispettivi habitat.

Ogni intervento deve garantire il mantenimento dei livelli esistenti di biodiversità e biopermeabilità ed il massimo miglioramento possibile.

Vanno previste in tutte le zone soluzioni progettuali che prevedono, in sede di realizzazione di nuovi assi viari o di ammodernamento di assi viari esistenti, l'inserimento di strutture per l'attraversamento della fauna e la costituzione, entro un'area di rispetto definita, di elementi arborei e arbustivi continui finalizzata sia al mantenimento della biodiversità presente sia alla mitigazione visiva delle opere.

Si deve redigere la valutazione di incidenza ambientale per tutti gli interventi individuati dalla DGRV n. 3173 del 10.10.2006 e dal PTCP interni all'ambito del SIC, o esterno allo stesso, ma ricadenti all'interno della fascia di ml 150 dal perimetro esterno al SIC.

Altresì tutti gli interventi di cui sopra, indipendentemente dalla loro localizzazione, dovranno completare la fase di screening della Valutazione di Incidenza Ambientale secondo le indicazioni delle strutture regionali preposte.

Ulteriori prescrizioni da applicare in sede di SUA per la valutazione sono le seguenti:

- Prima dell'inizio lavori siano messe in atto tutte le opere necessarie per contenere rumore e polveri;
- Durante la esecuzione dei lavori siano impiegati mezzi provvisti di dispositivi antirumore; siano utilizzate miscele e lubrificanti ecologici;
- Durante i lavori siano messe in atto tutte le misure che possono evitare gli inquinamenti da parte di oli, carburanti e sostanze tossiche in genere e tutte le precauzioni che possano, comunque, ridurre gli effetti di eventuali versamenti accidentali;
- L'eventuale illuminazione della strada e del cantiere deve essere realizzata in maniera tale da schermare le aree esterne;
- Nelle previsioni di mitigazione degli impatti, per recuperare e/o incrementare il verde, ai fini di impedire possibili colonizzazioni di specie esotiche e quindi di un possibile inquinamento genetico siano utilizzate esclusivamente specie autoctone e non siano utilizzate specie alloctone invasive;
- Dovranno essere conservate le formazioni vegetali estese o secolari lungo i fossi e i corsi d'acqua.

#### **11.6- Idrografia - fasce di rispetto art. 96 lett. f), r.d. 25 luglio 1904 n. 523 - art. 41 L.R. 11/2004**

In tutto il territorio si applicano le disposizioni vigenti in materia di Polizia Idraulica e di tutela dal rischio idraulico.

All'interno delle fasce di rispetto previste dall'art. 41, comma 1, lettera g), della L.R. 11/2004 e ricadenti nella zona con destinazione agricola, riportate nella cartografia, sono ammessi in conformità a quanto stabilito dalla normativa specifica di zona esclusivamente:

- a) interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lett. a),b),c),d) del D.P.R. 380/2001;
- b) i cambi di destinazione d'uso da destinazione agricola a residenziale mediante recupero dell'annesso rustico esistente;

c) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico sanitaria vigente (dotazione di servizi igienici, copertura di scale esterne, etc.);

d) opere pubbliche o di interesse pubblico compatibili con la natura ed i vincoli di tutela.

Gli interventi edilizi di cui ai commi precedenti potranno essere autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente verso il fronte di rispetto (salvo che questo non sia stabilito da specifiche schede di piano) e previo nulla osta dell'autorità preposta alla tutela di polizia idraulica e/o dal rischio idraulico, secondo i rispettivi ambiti di competenza, **per i soli interventi di ampliamento e/o ristrutturazione edilizia.**

Per le sole fasce dei 10 m, misurate dal ciglio superiore della scarpata o dal piede esterno dell'argine esistente, qualsiasi intervento che debba attuarsi al loro interno dovrà essere autorizzato in seguito a presentazione di apposita istanza di concessione/autorizzazione idraulica dell'Ente competente per il corso d'acqua interessato (U.P. Genio Civile di Vicenza).

La fascia di rispetto viene misurata dall'unghia esterna dell'argine principale o, se non ci sono arginature, dal limite dell'area demaniale.

### **11.7- Cave, fasce di rispetto DPR n. 128/59 - Discariche, fasce di rispetto D.Lgs n. 36/03 e L.R. 3/2000**

Per gli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto sono ammessi esclusivamente interventi di restauro e risanamento conservativo e 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 inerenti o cortine piantumate in prossimità dei luoghi di cava.

### **11.8- Pozzi, sorgenti, sguaZZi, fontanili, laghetti, risorse idropotabili, fasce di rispetto**

In tali ambiti valgono le norme vigenti a tutela del vincolo.

Tutti gli ampliamenti e le nuove costruzioni ricadenti all'interno dell'area di rispetto del pozzo denominato Maglio Nuovo dovranno rispettare quanto stabilito dall'art. 94 del D. Lgs. 152 /2006 e s.m.i. e art. 21 del D. Lgs. 152 /1999 e s.m.i., pertanto si dovranno collettare le acque meteoriche (**provenienti dalle aree con transito o sosta di veicoli con motore a combustione interna**) esternamente all'area di rispetto e disperderle nel sottosuolo con idonei sistemi di smaltimento. Per quanto attiene alle fognature nere gli allacci ed i collettori dovranno essere realizzati con doppia tubazione.

Gli interventi edilizi in fabbricati esistenti che ricadono nelle aree di salvaguardia di fonti di approvvigionamento idropotabile devono soddisfare i seguenti requisiti:

- realizzazione della rete fognaria con doppia tubazione e pozzetti di controllo impermeabilizzati (dove si interrompe la sola tubazione esterna) per il controllo di eventuali perdite;
- intercettazione ed allontanamento dalla zona di rispetto, delle acque meteoriche provenienti dalle aree con transito o sosta di veicoli con motore a combustione interna, con collegamento alla rete fognaria, in modo da garantire l'assenza di inquinamenti del sottosuolo;
- non sono ammesse cisterne interrate per gli stoccaggi di combustibili liquidi;
- le opere dovranno essere realizzate in modo da assicurare che assestamenti e sviluppo radicale di piante / arbusti non possano essere causa di cedimenti della rete con conseguenti perdite;
- deve essere previsto un protocollo della manutenzione della rete fognaria a servizio del fabbricato, riportante le modalità e la periodicità dei controlli della tenuta, e le modalità di gestione del verde e delle aree ad orto nella quale non devono essere utilizzati prodotti di diserbo e assimilabili;
- il direttore dei lavori dovrà presentare una relazione tecnica, corredata di certificazione di collaudo e documentazione fotografica, che attesti la corretta esecuzione dei manufatti fognari.

### **11.9- Elettrodotti: fasce di rispetto L.R. 27/93 e succ. modif., L. 36/2001, D.P.C.M. 8 luglio 2003**

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 in mt	terna doppia non ottimizzata in mt	terna doppia ottimizzata in 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 DGR n. 1432 del 31/05/2002, fermo restando l'indicazione delle fasce di rispetto del campo elettrico che non deve superare il valore di 0,5 Kv/m 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'abitabile e prolungata permanenza umana, salvo il caso che venga rispettato il valore previsto dalla DGR 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 essere variate in conformità alla situazione di fatto esistente.

#### **11.10- Impianti di comunicazione elettronica: criteri di localizzazione e fasce di rispetto L.R. 29/93 e succ. modif., L.R. 11/2004, art. 13, comma 1, lett. q), L. 36/2001, D LGS n. 259/03, D.P.C.M. 8 luglio 2003**

Per assicurare 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 gli impianti potranno essere costruiti in tutte le zone, con apposito procedimento di sportello unico anche in variante al PI, ma nel rispetto delle seguenti disposizioni:

- devono essere accorpati gli impianti di più gestori in un'unica struttura;
- devono essere posizionati gli impianti nelle aree di proprietà pubblica o gestite dall'Amministrazione Comunale;
- è esclusa l'installazione degli stessi su case di cura e di riposo, scuole e asili nido ed in corrispondenza delle aree dichiarate sensibili dalla vigente normativa o da apposito provvedimento;
- è esclusa l'installazione degli impianti in presenza di immobili di interesse storico-architettonico (quelli di grado 1 e 2) e in quelli di interesse culturale e paesaggistico di cui al D.Lgs. n. 42/2004;
- è esclusa la localizzazione di impianti che non prevedano l'utilizzo delle migliori tecnologie disponibili;
- è esclusa la localizzazione per impianti che non rispondano a criteri di funzionalità delle reti e dei servizi, trattandosi comunque di impianti che gravano con un impatto negativo sull'ambiente in termini di emissioni oltre che in termini di "consumo" o alterazione di risorse territoriali e ambientali;

- deve essere presentato un atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, nel quale il richiedente si impegna ad adeguare l'impianto emittente o spostare la struttura entro centottanta giorni dalla comunicazione degli Uffici comunali qualora si verifichi uno dei casi seguenti:

- a) misure in sito eseguite dall' ARPAV, in conformità alla legislazione in materia, mostrino valori di campo superiori a quelli di attenzione o di qualità definiti nel D.P.C.M. 08/07/03 e in future modifiche o integrazioni;
- b) l'evoluzione della legislazione in materia porti a limiti più restrittivi di quelli vigenti all'atto della domanda e tali da rendere l'impianto non più compatibile con essi;
- c) a fornire una revisione della richiesta di parere radioprotezionistico all'ARPAV competente, entro sessanta giorni dalla comunicazione degli Uffici comunali, qualora misure dall'ARPAV, in conformità alla legislazione in materia, mostrino valori di campo elettromagnetico sensibilmente superiori a quelli previsti dal parere originale, nel caso in cui sia dimostrato che tale superamento sia imputabile all'impianto in questione;
- d) eseguire quanto definito nei punti a. e b. precedenti a propria cura e spese;
- e) sostenere l'onere economico di n° 1 (uno) intervento annuo di misura del campo elettromagnetico, nel sito interessato dall'installazione, eseguito senza preavviso, in conformità alla legislazione in materia ed affidato all'ARPAV, su iniziativa degli Uffici comunali.

#### **11.11- Cimiteri e fasce di rispetto Art. 338 R.D. 1265/1934 e ~~art. 57 D.P.R. n. 285/90~~ successive mm. ii.**

In tali aree non sono ammesse nuove edificazioni salvo per i seguenti casi:

- 1) 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;
- 2) per gli edifici esistenti, sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c) d) dell'articolo 3, comma 1, del DPR n. 380/2001, il cambio di destinazione d'uso e l'ampliamento nella percentuale massima del 10% del volume esistente.

Come dispone l'art. 4 della L.R. 16.03.2015, n. 4, nelle aree oggetto di riduzione della zona di rispetto ai sensi dell'articolo 338, comma 5, del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265, l'attuazione degli interventi urbanistici, pubblici o privati, compatibili con le esigenze di pubblico interesse attinenti il profilo sanitario, urbanistico e di tranquillità dei luoghi, di cui al medesimo comma 5, è consentita previa approvazione da parte del consiglio comunale di un piano urbanistico attuativo con le procedure di cui all'articolo 20 della L.R. n. 11/2004.

#### **11.12- Allevamenti**

In tali ambiti valgono le norme definite dall'Autorità preposta alla tutela del vincolo, per quelli esistenti e individuati nelle tavole di piano si richiama la disciplina di cui alla DGR 3178/2004.

L'edificazione di nuovi allevamenti intensivi, ferme restando le altre norme di legge, è subordinata a sportello unico che valuti l'inserimento dell'insediamento e le soluzioni progettuali adottate per la riduzione degli impatti nei confronti degli elementi naturali ed antropici.

Gli interventi edilizi, che prevedano un aumento ~~di superficie con destinazione diversa da quella agricola~~, delle unità abitative, previsti all'interno di un raggio di 300 m dagli allevamenti individuati con apposito simbolo nella cartografia dovranno essere oggetto di valutazioni specifiche in sede istruttoria da parte del dipartimento di prevenzione dell'ULSS.

Le vasche di raccolta liquami dovranno essere provviste di apposita copertura, al fine di ridurre l'impatto da odori e la diffusione di nitrati in atmosfera (con ricadute negative sulla qualità dell'aria e sul clima).

Tutti gli allevamenti zootecnici, intensivi e non, sono attività insalubri soggette all'art. 216 del T.U.LL.SS. e pertanto soggetti a specifiche cautele nei confronti dell'abitato, mentre quelli intensivi (che lo possono essere anche solamente in quanto privi del nesso funzionale), in quanto soggetti alla DGRV 3178/2004 comportano anche specifici vincoli urbanistici.

### **11.13- Vincoli di natura geologica, geomorfologica e idrogeologica - Compatibilità geologica, perimetrazione delle aree a rischio geologico-idraulico - aree a bassa trasformabilità geologica**

Con riferimento alla “carta delle fragilità” del PATI, nelle aree ove non vi è alcun limite all’edificazione e non esposte al rischio geologico-idraulico, gli interventi sul territorio sono in ogni caso soggetti alle citate disposizioni normative vigenti (D.M. 11.03.1988, D.M. 14.09.2005, D.M. 14/01/2008).

Nelle aree ove esistono limiti all’edificazione per territori mediamente esposti a pericolosità geologico-idraulico, individuati con apposito perimetro nelle tavole del PI, le modificazioni apportate artificialmente alla configurazione ed allo stato dei luoghi, volte all’eliminazione/mitigazione delle condizioni di rischio geologico-idraulico o di penalizzazione all’edificazione, dovranno essere accertate e dimostrate mediante specifiche indagini geognostiche, geomorfologiche, idrogeologiche, geologiche-ambientali in conformità alle condizioni di criticità rilevate dal PATI e dalla carta delle fragilità del PTCP.

Inoltre dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni:

- per tutta l’area collinare indicata nelle tavole di PATI nelle zone in pendio, l’esecuzione di movimenti di terra, finalizzati all’insediamento abitativo o infrastrutturale, potrà essere consentita sulla base di indagini geognostiche dettagliate atte a verificare la stabilità dello scavo o della zona di riporto dei materiali di scavo. Analoghe misure cautelative dovranno estendersi agli interventi di miglioramento fondiario ed alle operazioni di scavo per finalità agricole, in particolare quando possono minare la continuità del normale deflusso delle acque superficiali. Sono altresì ammesse tutte le opere pertinenziali che, a fronte di dimostrate motivazioni tecniche, non vadano ad influenzare il naturale deflusso delle acque superficiali;
- per quanto concerne le aree di fondovalle ed il territorio di pianura sono ammessi interventi di miglioramento fondiario e operazioni di scavo per finalità agricole, che non vadano a minare la continuità del normale deflusso delle acque superficiali. Sono altresì ammesse tutte le opere pertinenziali che, a fronte di dimostrate motivazioni tecniche, non vadano ad influenzare il naturale deflusso delle acque superficiali.

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

#### **PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

In zona Turra, con riferimento alla ripermetrazione dell’area non idonea riportata nella Tav1b del PI, ogni intervento di trasformazione/edificazione dovrà essere supportato da accertamenti puntuali, attraverso specifiche indagini geognostiche ed analisi geologiche, idrogeologiche, geomorfologiche, geotecniche e geofisiche, finalizzate, in particolare, alla definizione/valutazione:

- di eventuali sopralzi della superficie di calpestio del piano terra dei fabbricati;
- della fattibilità dei volumi interrati;
- della tipologia fondazionale in relazione all’entità dei cedimenti dei terreni;
- delle opere di mitigazione/regimazione idraulica, ovvero dei volumi di invaso/laminazione delle acque meteoriche raccolte negli ambiti di intervento.

### **11.14- Norme di compatibilità idraulica**

Il P.I. comunale dovrà sempre adeguarsi ai contenuti della D.G.R.V. n. 2948/2009, a tutte le norme di settore (P.A.I., ecc.) e alle eventuali modifiche che ne seguiranno.

Per gli interventi riguardanti impermeabilizzazioni superiori ai 0.1 ha andrà acquisito un elaborato progettuale che concretizzi le soluzioni prospettate nello studio di compatibilità idraulica e definisca nel dettaglio le opere di mitigazione con riferimento ai contenuti del presente articolo.

Per gli interventi riguardanti impermeabilizzazioni inferiori ai 0.1 ha sarà sufficiente l’adozione di buoni criteri costruttivi per la riduzione delle superfici impermeabili facendo riferimento alle indicazioni elencate al presente articolo.

Il redattore dello studio di compatibilità idraulica dovrà avere idonee qualifiche ed esperienze professionali, anche autocertificate.

Nella progettazione di nuovi interventi edilizi e SUA si dovranno osservare le seguenti disposizioni:

- a) in sede di progettazione dei corpi di fabbrica vanno ridotte per quanto possibile, le aree impermeabili (ad esempio concentrando le nuove volumetrie, contenendo la larghezza dei percorsi pedonali contermini, adottando sistemi localizzati di infiltrazione o bio-infiltrazione per lo smaltimento delle acque dei pluviali, ecc.);
- b) salvaguardare la parte inedita lasciando a verde (superficie drenante naturale) quanta più area possibile, eventualmente vincolando specifici volumi (fossati, trincee, aree concave) alla conservazione o integrazione delle capacità perse di vaso 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 piovane 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 un'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, non deve essere inferiore a 320 m<sup>3</sup>/ha. Per ragioni legate alla necessità di pretrattare per decantazione l'acqua di pioggia il concetto esposto conviene sia applicato anche nei casi ove vengano adottati sistemi di smaltimento in falda.
- d) se l'intervento coinvolge direttamente uno scolo o canale a valenza pubblica (consorziale, comunale 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 permettere futuri interventi di mitigazione e la manutenzione del corpo idrico;
- e) nella redazione degli strumenti urbanistici attuativi, 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 lungo le 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 idraulicamente connesse tramite opportuni collegamenti);
- 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 residua, capacità di vaso;
- g) nel caso sia prevista la costruzione di parcheggi pubblici è opportuno 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 vaso (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/m;
- h) nell'ambito di qualsiasi intervento urbanistico od edilizio dovrà essere salvaguardato, o ricostituito, qualsiasi collegamento con fossato o scolo esistente (di qualsiasi natura e consistenza); scoli e fossati non devono subire interclusioni o perdere la funzionalità idraulica; eventuali ponticelli, tombamenti, o tombotti interrati, devono garantire una luce di passaggio mai inferiore a quella maggiore fra la sezione immediatamente a monte o quella immediatamente a valle del nuovo manufatto;
- i) prevedere l'obbligo della manutenzione dei fossati, anche in area privata, da parte di chi esegue l'intervento; l'eliminazione di fossati o volumi profondi a cielo libero non può essere attuata senza la previsione di misure di compensazioni idraulica adeguate; almeno nelle aree agricole mantenere i fossati a cielo aperto, fatta sola eccezione per la costruzione di passi carrai;
- l) 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);
- m) sono vietati interventi di tombinamento o di chiusura di fossati esistenti, anche privati, a meno di evidenti ed indiscutibili necessità attinenti la pubblica o privata sicurezza o comunque da solide e giustificate motivazioni; in caso di tombinamento occorrerà garantire il mantenimento delle capacità idrauliche esistenti sia in termini di volumi che di smaltimento delle portate defluenti;

- n) se l'intervento interessa canali pubblici consortili o di competenza regionale, anche se non iscritti negli elenchi delle acque pubbliche, la fascia di 10 m dal ciglio superiore della scarpata, o del piede esterno della scarpata esterna dell'argine esistente, è soggetta alle previsioni 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 sgombera da impedimenti una fascia di almeno 4 m. In ogni caso sono assolutamente vietate nuove edificazioni entro la fascia di 10 m., salvo deroghe concesse dall'ente idraulico preposto;
- o) nella realizzazione di opere pubbliche viarie 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;
- p) nella realizzazione di nuove arterie stradali, ciclabili o pedonali, contermini a fossati o canali, si dovrà cercare di evitarne il tombamento dando la precedenza ad interventi di spostamento; in casi di assoluta e motivata necessità il tombamento dovrà rispettare la capacità di flusso preesistente e il rispetto del volume invasabile preesistente (conteggiato sino al bordo superiore più basso del fossato/canale per ogni sezione considerata);
- q) favorire la predisposizione di tecniche di stoccaggio temporaneo di acqua meteorica per il riutilizzo successivo a fini di irrigazione o altro (ad esempio per utilizzo industriale o per prevenzione incendi);
- r) 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.
- s) 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).
- t) negli interventi edilizi o urbanistici in ambito collinare sviluppare la progettazione in modo da garantire il rispetto dei livelli di permeabilità precedenti all'intervento così da aumentare i tempi di corrivazione ed aumentare i picchi di piena. Quando possibile è preferibile procedere a modificare il territorio attraverso interventi di ingegneria naturalistica non invasivi e rispettosi dell'assetto idraulico precedente, prevedendo briglie/gabbionate in terra o in legname; negli interventi di sentieristica o di nuova viabilità prevedere modalità costruttive poco invasivi con una regimazione delle acque rispettosa dei principi sopra esposti.
- u) eventuali interventi edilizi, urbanistici o viabilistici in ambito collinare devono essere progettati sempre con l'ottica di migliorare o comunque non peggiorare le condizioni di equilibrio statico dei versanti e di stabilità dei suoli;
- v) 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 potenziale idraulico.
- z) Devono essere impiegati dispositivi di accumulo delle acque meteoriche per usi domestici non potabili (impianti tecnologici, giardini, orti, ecc.).

Il PI assorbe direttamente i seguenti indirizzi fondamentali di mitigazione idraulica:

- I valori minimi del volume di invaso da adottare per la progettazione delle opere di mitigazione con riferimento a tempi di ritorno di 50 anni nel caso di mitigazione idraulica effettuata mediante invasi superficiali inferiore al 50%, entro l'intero ambito territoriale del Comune per le aree individuate come assoggettabili a future trasformazioni, dovranno mantenersi in 320 mc per ettaro di superficie impermeabilizzata. Nel caso di trasformazione trascurabile del territorio per superfici impermeabilizzate inferiori ai 0,1 ha, sarà sufficiente un'asseverazione idraulica;
- nel caso di interventi di riqualificazione edilizia e di nuova costruzione, in presenza di un'area a verde /orto superiore a 100 mq, dovrà essere previsto lo stoccaggio delle acque piovane provenienti dalla copertura dei fabbricati in apposite vasche / cisterne di accumulo; il volume di stoccaggio deve considerare:
  - la superficie del giardino / orto (è necessario 1 mc di acqua al giorno per ca. 200 mq di giardino);

- le dimensioni della copertura (un tetto di 100 mq può fornire 7 - 10 mc/mese di acqua nel periodo estivo, mentre con un acquazzone di 10 mm/mq di precipitazione si può accumulare 1 mc di acqua).

Si precisa altresì che:

- le superfici destinate all'invaso di mitigazione delle acque meteoriche dovranno essere vincolate di modo che ne sia stabilita l'inedificabilità assoluta e l'obbligo di conservare inalterata la loro destinazione nel tempo (ad. es. con atto notarile o con apposito vincolo comunale);
- le vasche di prima pioggia non potranno considerarsi come opere di accumulo dei volumi di mitigazione di cui sopra;
- le opere di mitigazione ai fini della compatibilità idraulica sono da annoverarsi tra le opere di urbanizzazione primaria;
- è stabilita la necessità dell'effettuazione di adeguati studi geologici prima della realizzazione di opere significative quali bacini di laminazione, pozzi disperdenti o trincee drenanti e in generale per tutte le opere di smaltimento per filtrazione.

### **11.15- Norme di valutazione ambientale strategica**

Per tutti i SUA dovrà essere contenuta una valutazione degli effetti ambientali, nonché di tutela dei centri Storici e dei Beni Culturali di cui all'art. 40 della L.R. n. 11/2004, in cui si dimostri la coerenza con i contenuti del PATI. La valutazione dovrà essere effettuata attraverso le seguenti fasi:

- descrizione dell'azione di trasformazione delle finalità in termini di obiettivi di piano, nonché motivi della scelta rispetto ad altre possibili alternative;
- individuazione delle risorse coinvolte e dell'ambito degli effetti;
- analisi dello stato di fatto delle risorse soggette a modificazione (sulla base del Quadro Conoscitivo di supporto al PATI);
- definizione degli specifici obiettivi che si intendono perseguire con l'azione di trasformazione e dei criteri di valutazione ad essi associati;
- stima e descrizione dei prevedibili effetti dell'azione di trasformazione, sia diretti che indiretti;
- eventuali misure di mitigazione atte ad evitare, ridurre o compensare gli effetti negativi;
- qualità degli interventi.

Il grado di approfondimento delle valutazioni qui disciplinate dovrà essere commisurato alla tipologia ed all'entità dell'intervento programmato.

### **11.16- Invariante di natura paesaggistica - Ambiti di linea di orizzonte**

In tali ambiti gli interventi di nuova edificazione ammessi dal PI o gli ampliamenti concessi dalla presente normativa andranno corredati da uno studio di impatto visivo con la previsione delle opere di mitigazione che rivestono carattere primario e che andranno realizzate contestualmente all'intervento edilizio e concluse entro i termini del Provvedimento stesso. La realizzazione ed il completamento delle opere di mitigazione costituiscono una delle condizioni essenziali per il rilascio del certificato di agibilità. La valutazione di corretto inserimento sarà effettuata dalla Commissione Edilizia Comunale. Inoltre per assicurare la salvaguardia degli scenari d'insieme e la tutela delle particolarità geomorfologiche nelle loro caratteristiche sistemiche, nonché assicurare la visuale dei crinali, vengono stabilite le seguenti limitazioni all'edificazione possibile:

- altezza massima edifici 7.50 mt;
- giacitura coerente con la stabilità del versante;
- la progettazione, ove l'orografia lo consenta, dovrà prevedere il maggior interrimento possibile dei volumi.

Gli interventi devono rispettare i 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.) stabiliti dal prontuario.

In tali ambiti sono consentiti i seguenti interventi:

- sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti gli interventi di recupero di cui alle lett. a), b), c) e d), dell'art. 3, primo comma, del DPR 380/01. La demolizione e ricostruzione non potrà comportare la traslazione del volume dal suo sedime originario, salva diversa previsione di piano;
- cambi d'uso;

- ampliamenti di edifici residenziali esistenti sino a complessivi 800 mc. compreso l'esistente;  
La costruzione di nuovi fabbricati è ammessa solo in aderenza ad edifici preesistenti fatta salva l'applicazione della procedura dello Sportello Unico prevista all'art. 32 delle NTA del PATI approvato.

Non sono ammessi:

- sbancamenti del terreno che alterino la percezione visiva delle linee di crinale;
- nuove infrastrutture stradali o reti tecnologiche in superficie (elettrorodotti, linee telefoniche aeree, impianti di telefonia), se non in casi di motivata esigenza valutata dall'Amministrazione Comunale;
- 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.

#### **11.17- Coni Visuali**

Sono aree, individuate puntualmente nella cartografia, dove è prevista la protezione del paesaggio storico e naturale al fine di tutelare la visibilità e percezione unitaria del contesto. In tali aree è vietata la nuova edificazione.

Ai fini della tutela della visibilità e della percezione unitaria del contesto, per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi previsti alle lett. a), b), c) e d), art. 3, comma 1, del DPR 380/01, purché gli interventi siano eseguiti con altezza inferiore o pari a quella esistente ed il fronte del fabbricato verso il cono visuale rimanga invariato oppure sia ridotto.

#### **11.18- Invariante di natura paesaggistica - Viabilità panoramica**

In tali ambiti:

- 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:
  - a) delle targhe, dei cartelli e di tutta la segnaletica direzionale e informativa di norma e di interesse storico turistico;
  - b) delle pre-insegne, le cui dimensioni siano contenute tra quelle indicate all'art. 48, comma 3, del D.P.R. n. 495/1992;
  - c) dei mezzi pubblicitari da installarsi in aderenza (non a bandiera) alle facciate dell'edificio sede dell'attività a cui si riferiscono.

#### **11.19- Invariante di natura paesaggistica - Grandi alberi**

Gli interventi di abbattimento delle alberature individuate 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.

#### **11.20- Invariante di natura ambientale - Ambiti di Varco agricolo non compromesso**

Vengono classificate quelle parti di territorio considerate ancora integre ed aperte rispetto al tessuto insediativo. In queste aree la tutela è finalizzata ad arrestare processi degenerativi in corso orientando l'evoluzione delle parti degradate verso situazioni di equilibrio.

Per queste aree è ammesso solo l'esercizio dell'attività agricola escludendo tassativamente le attività di cava, discariche di inerti, depositi di rifiuti o materiali di qualsiasi genere.

Per tali aree sono consentite nuove edificazioni solo se in aderenza ad edifici esistenti.

E' inoltre possibile realizzare nuove strutture agricole entro i 100 mt dal perimetro degli edifici esistenti solo previo il ricorso alla procedura di sportello unico prevista dalle presenti norme.

Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi previsti alle lett. a), b), c) e d), art. 3, comma 1, del DPR 380/01 e l'ampliamento fino ad 800 mc degli edifici residenziali esistenti.

#### **11.21- Invariante storico monumentale - Ville Venete ed edifici di valore monumentale e testimoniale**

Sono ricompresi in tali ambiti gli immobili individuati nella pubblicazione dell'Istituto Regionale per le Ville Venete nonché gli edifici di valore monumentale e testimoniale individuati dall'Amministrazione Comunale.

Per tali edifici vige quanto stabilito dal grado di protezione assegnato dal presente piano e sono vietati tutti gli interventi e le attività che possono causarne la distruzione e il danneggiamento.

#### **11.22- Invariante storico monumentale - Manufatti minori di interesse ambientale-testimoniale**

Per tali manufatti sono vietati tutti gli interventi e le attività che possono causarne la distruzione, il danneggiamento o il deturpamento.

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

#### **11.23- Ambito di parco fluviale dell'Astico**

In tali aree, sono ammessi i soli interventi di valorizzazione e riqualificazione delle sponde, delle rive e delle aree disposte lungo i corsi d'acqua, mediante interventi di restauro del suolo, formazione di spazi attrezzati per la sosta e la ricreazione, dotati di attrezzature di ristoro e per il tempo libero, inserite nel contesto delle aree verdi e dei parchi urbani indicati che avranno lo scopo di favorire la fruizione pubblica delle aree e il riordino dei luoghi.

In tali aree, per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c) d) dell'articolo 3, comma 1, del DPR n. 380 del 2001 nonché gli interventi diretti a dotare gli edifici dei servizi igienici e dei necessari impianti tecnologici nel rispetto delle caratteristiche strutturali e tipologiche degli edifici, nonché gli altri tipi di interventi previsti dalla presente normativa finalizzati alla tutela del patrimonio storico, ambientale.

#### **11.24- Corridoi ecologici**

Per la valorizzazione di tali ambiti tutti gli interventi ricadenti nelle fasce di pertinenza fluviale (10 m) ed attuabili ai sensi della presente normativa dovranno prevedere:

- il mantenimento di adeguati livelli di biodiversità vegetazionale e faunistica;
- specifici interventi di deframmentazione attraverso opere di mitigazione e compensazione ambientale;
- realizzazione di neoeosistemi con finalità di miglioramento dell'inserimento paesaggistico di infrastrutture ed aree insediate;
- la valorizzazione di elementi residuali ma ecologicamente significativi;
- la gestione e la conservazione dell'agricoltura in quanto soggetto a funzione di salvaguardia dei territori, anche favorendo le colture specializzate ed incentivando forme di agricoltura compatibile o con finalità "a perdere" in favore del mantenimento di particolari specie animali (anche di interesse venatorio);
- tutela, valorizzazione ed incremento del patrimonio floro-faunistico;

In tali aree non sono ammessi in particolare l'abbattimento di alberi, arbusti e siepi di specie autoctone, se non per comprovati motivi di sicurezza idraulica o per opere di manutenzione silvo culturale.

## TITOLO IV-NORME GENERALI E ZONIZZAZIONE

### ART. 12 - NORME COMUNI ALLE VARIE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

1- Per gli edifici esistenti, salva diversa indicazione specifica del piano o di normative sovraordinate, possono essere realizzati comunque i seguenti interventi:

a) Gli edifici esistenti, alla data di approvazione del primo Piano degli Interventi (approvato con delibera di C.C. n. 18 del 3.06.2009) con destinazione d'uso conformi a quelle previste dal PI per le singole ZTO, ad eccezione di quelli ricadenti in zona Centro Storico e salva diversa prescrizione puntuale, possono:

- essere oggetto di ogni intervento edilizio compresa la demolizione con ricostruzione, conservando la volumetria esistente;

- per i soli edifici ricadenti in zona R, al fine di perseguire il riordino edilizio è ammesso, anche in deroga agli indici edilizi di zona, il recupero volumetrico degli edifici/costruzioni accessorie, mediante interventi di demolizione e ricostruzione, accorpamenti e trasposizione degli stessi, nell'osservanza delle distanze minime dai confini, fabbricati e strade, nonché dell'altezza massima, previsti dalle norme di zona;

- essere ampliati fino a saturazione degli indici di zona ed è consentito per una sola volta l'aumento di volume di massimo 60 mc. per ogni unità funzionale (alloggio, azienda produttiva, etc.) per dimostrate esigenze igienico-sanitarie e/o funzionali, anche in deroga agli indici di zona a condizione che il volume sia armonicamente inserito nell'edificio esistente; **tale possibilità è ammessa anche per gli immobili individuati con categoria di intervento n. 3.**

b) Gli edifici ricadenti in zone destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, possono essere oggetto di soli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo.

c) Sono fatte salve le disposizioni più favorevoli previste dalle presenti norme per le singole zone, o per singoli edifici.

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

3 - Qualsiasi modifica dell'originario piano di campagna deve essere chiaramente descritta ed espressamente autorizzata con apposito provvedimento. Gli scavi di sbancamento devono essere limitati ed il terreno di riporto sistemato in modo da ripristinare l'originaria fisionomia del terreno. Eventuali muri di contenimento in zona collinare non devono superare l'altezza di m. 2,00; in caso di maggior dislivello devono essere intervallati da terrazzamenti di profondità non inferiore a metri 2,00, ed essere realizzati con materiali tipici o compatibili con l'ambiente circostante. Possono essere autorizzate maggiori altezze per i muri di contenimento degli accessi ai fabbricati e per opere pubbliche.

4 - 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, non ne derivi una situazione estetica o architettonica inaccettabile.

5 - Nelle zone dove è ammesso l'IED, ma il rilascio del singolo provvedimento è subordinato ad una progettazione unitaria dell'edificio con l'intorno (cortina continua, piazza, corte), questa riguarderà, oltre a tutte le parti dell'edificio interessato dall'intervento, anche le parti esterne degli edifici perimetrali o circostanti (prospetti, copertura, quote di livello, materiali, etc.), come facenti parte di un organismo unitario, in modo tale da poter controllare preventivamente la "compatibilità" delle proposte di progetto con le caratteristiche morfologiche dell'edificato circostante.

6 - Il Responsabile può, sentito 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.

7 - 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 numericamente inferiore a quello indicato.

8. Costruzioni interrato:

Sono consentiti vani interrati per una superficie non superiore a 2 volte la superficie coperta dell'edificio principale, anche esterni al sedime dell'edificio.

9. Per le nuove costruzioni, le demolizioni con ricostruzione, nell'ambito della dotazione di parcheggio privato, dovrà essere prevista almeno una autorimessa coperta con superficie utile non inferiore a mq. 12,50 per ogni nuova unità abitativa; tale dotazione dovrà essere assicurata anche per gli interventi che comportino aumento delle unità abitative.

10. I sottotetti esistenti alla data del 31.12.1998 possono essere recuperati ai fini abitativi nei limiti e con le modalità di cui alla normativa regionale vigente.

Il sottotetto è la porzione del fabbricato compresa tra il solaio di copertura dell'ultimo piano agibile e la copertura dell'edificio comunque realizzata.

Possono essere recuperati a fini residenziali i sottotetti delle costruzioni destinate in tutto o in parte a residenza esistenti al 31.12.1998 (L.R. 12 del 6.04.1999). Si definisce sottotetto, ai soli fini previsti da tale normativa, qualsiasi volume o spazio, compresi i volumi tecnici e le strutture a "nido d'ape", esistenti e sovrastanti l'ultimo piano degli edifici. Potranno essere recuperati altresì i sottotetti delle costruzioni esistenti al 31.12.1998 destinate in tutto o in parte a scopi socio-assistenziali, purché adibiti alle medesime funzioni.

Il recupero dei sottotetti delle costruzioni destinate in tutto o in parte a residenza deve avvenire nel rispetto delle seguenti condizioni:

- L'altezza utile media sia di 2,40 mt. per i locali adibiti ad abitazione, 2,20 mt. per il territorio incluso nell'ambito della Comunità Montana ai sensi delle leggi regionali vigenti e di 2,20 mt. per i locali adibiti a servizi quali corridoi, disimpegni, ripostigli e bagni. L'altezza utile media è calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi 1,80 mt. ridotto a 1,60 per il territorio incluso nella Comunità Montana, per la relativa superficie utile; l'altezza minima va misurata al bordo inferiore di eventuali travi a vista. Gli spazi inferiori a 1,40 mt., salvo le pareti in corrispondenza delle fonti di luce diretta e delle aperture di aerazione, dovranno essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi (possono essere utilizzati come spazio di servizio destinato a guardaroba, ecc.).
- Il rapporto illuminante, se in falda, deve essere pari o superiore a 1/16; in ogni caso il locale cucina ed il soggiorno devono avere un affaccio su parete verticale pari ad almeno il 50% della superficie finestrata richiesta e ad altezza d'uomo (altezza convenzionale degli occhi  $h = 1,50$  mt.), per consentire una sufficiente possibilità di percezione dell'ambiente esterno. In presenza di superficie finestrata a parete ed in falda, ai fini del conseguimento di un fattore di luce diurna medio non inferiore al 2%, dovrà essere soddisfatta la seguente relazione:

$$10 \text{ Rill, fin,vert} + 16 \text{ Rill, fin, falda} \geq 1$$

dove:

Rill, fin,vert =  $S_{\text{fin,vert}}/S_{\text{locale}}$  - è il rapporto illuminante della finestratura verticale (pareti o abbaini)

Rill, fin,falda =  $S_{\text{fin,falda}}/S_{\text{locale}}$  - è il rapporto illuminante della finestratura in falda

In cui :

$S_{\text{fin,vert}}$  è la superficie finestrata su superfici verticali.

$S_{\text{fin,falda}}$  è la superficie finestrata in falda.

$S_{\text{locale}}$  è la superficie in pianta del locale.

- Il rapporto aerante deve essere pari o superiore ad 1/10 della superficie complessiva in pianta del locale, salvo l'individuazione di soluzioni che garantiscano un efficace ricambio d'aria (ad es. ventilazione meccanica, riscontri trasversali), a giudizio del Dipartimento di Prevenzione dell'ULSS, purché in ogni caso sia garantito almeno 1/16, e consentire il ricambio d'aria anche con condizioni meteorologiche sfavorevoli (pioggia, neve).
- Gli interventi edilizi per il recupero a fini abitativi dei sottotetti devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde.
- Eventuali aperture per lucernari del tipo a "raso" devono essere eseguite di dimensione massima di cm. 100 per 140 uguali in dimensione ed orientamento e ricavate preferibilmente nelle falde orientate a Nord e ad Est. Gli abbaini sono consentiti compatibilmente con il grado di protezione

dei singoli fabbricati e con le norme di PI e dei piani attuativi interessati, conformandosi a modelli storici riscontrabili negli edifici esistenti nella zona e con l'utilizzo di materiali come da tradizione costruttiva locale. Non sono consentiti per gli edifici soggetti a restauro o con equivalente grado di protezione abbaini di alcun genere.

- Gli interventi sono subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali privati in misura non inferiore ad 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione soggetta a ristrutturazione; è consentita la monetizzazione (sulla base dei valori stabiliti con apposita deliberazione di Consiglio Comunale) nei casi in cui sia autorizzata da parte dell'Amministrazione (compatibilmente con la verifica del carico urbanistico aggiuntivo) e dimostrata l'impossibilità del reperimento.
- Siano corrisposti gli oneri di urbanizzazione ed il costo di costruzione, calcolati sulla volumetria resa abitativa secondo le vigenti disposizioni per le opere di nuova costruzione.

Gli interventi di recupero suddetti, sono classificati dalla legge regionale n. 12/99 come ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 31 lettera d) della legge 5 agosto 1978, n. 457 (ora art. 3, comma 1, lettera d del DPR n. 380/2001).

Per i sottotetti delle costruzioni esistenti al 31.12.1998 destinate in tutto o in parte a scopi socio-assistenziali, in funzione dell'utilizzo specifico, devono essere rispettati i requisiti delle vigenti norme, nonché le prescrizioni che saranno espresse dall'autorità sanitaria competente con riferimento agli aspetti igienico-sanitari.

11. L'apertura di sale da gioco è subordinata al rispetto delle prescrizioni ed obblighi contenuti nel relativo Regolamento approvato dal Consiglio Comunale.

I locali delle sale giochi di cui all'art.86, comma 1, e gli esercizi di cui all'art. 88 del TULPS dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- destinazione d'uso commerciale e collocazione dei locali al piano terra;
- distanza non inferiore a mt 500 (metri lineari) da istituti scolastici di qualsiasi grado, centri giovanili o altri istituti frequentati principalmente da giovani o strutture residenziali o semiresidenziali operanti in ambito sanitario o socio - assistenziale, luoghi di culto e caserme;
- distanza non inferiore a mt. 300 (metri lineari) dalle aree monumentali o da beni di particolare valore storico-culturale-architettonico;
- distanza non inferiore a metri 100 dalle intersezioni stradali, riducibile a metri 50 se trattasi d'intersezione tra strade locali in base alla classificazione viaria comunale. Qualora sul fronte prospiciente l'attività non sia presente disponibilità di sosta o non sia delimitato un percorso pedonale, dovranno essere apposti paletti dissuasori o altri dispositivi di dissuasione della sosta e di protezione del transito pedonale e ciclabile, previo parere dell'Ufficio Tecnico e dell'Ufficio di Polizia Locale. Tali dispositivi sono previsti anche nel caso di subingresso nell'attività di cui all'art.5,c.2, del presente Regolamento. Per il raggiungimento della sala gioco, va inoltre verificata la disponibilità di apposito/i attraversamento pedonale/i nel raggio di m 100; se mancanti, dovranno essere garantiti i necessari attraversamenti pedonali realizzati senza barriere architettoniche;
- dotazione di parcheggi privati per autoveicoli a disposizione della clientela in misura non inferiore a mq.1 per ogni mq. della superficie dell'esercizio usufruibile dal pubblico, calcolata sommando quella dedicata all'intrattenimento a quella eventualmente riservata alla somministrazione. Dovrà altresì essere garantita in aggiunta: la superficie per la sosta dei cicli in misura di uno stallo cicli per ogni stallo di sosta tramite installazione di apposita rastrelliera e la superficie per la sosta dei veicoli a motore a due ruote in misura di uno stallo per ogni stallo di sosta per autoveicoli;
- il locale sia dotato di almeno n. 2 servizi igienici separati per uomini e donne, con antibagno attrezzato di lavandini, rubinetteria a comando non manuale, distributore di sapone liquido ed asciugamani a perdere. Nel caso in cui la sala giochi abbia una superficie aperta al pubblico superiore a 150 metri quadrati, è necessario aggiungere un ulteriore servizio igienico realizzato ed attrezzato per l'accesso delle persone diversamente abili. I servizi igienici dovranno essere provvisti d'aerazione naturale e/o artificiale;
- sia previsto un locale da adibirsi a ripostiglio per il deposito del materiale e delle attrezzature di pulizia;
- i locali rispettino la normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche;
- sorvegliabilità dei locali ai sensi dell'art.153 del R.D. 6 maggio 1940 n. 635;
- sia rispettata la normativa in materia d'impatto acustico.

### **ART. 13 - NORME COMUNI ALLE ZONE RESIDENZIALI**

1. Gli interventi edilizi superiori a 3000 mc., in ambiti residenziali di nuova edificazione o/e di trasformazione dell'esistente, sono sempre assoggettati a preventiva approvazione di SUA.

2 - Negli interventi di nuova edificazione deve essere prevista la realizzazione di almeno il 75% 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 PI.

3. Gli edifici esistenti in zone residenziali ma con destinazione d'uso in contrasto con la zona urbanistica, possono essere mantenuti allo stato attuale, essendo ammesse solamente opere di cui alle lett. a), b), c) del DPR 380/2001. Interventi di cui alla lett d) del DPR 380/2001 saranno ammessi a condizione che venga conformata la destinazione d'uso dell'edificio alla destinazione di zona vigente, fatte salve diverse disposizioni contenute nelle presenti norme.

Nelle zone residenziali sono ammesse, oltre alla residenza, le seguenti destinazioni d'uso:

- esercizi commerciali di vicinato, medie strutture di vendita e pubblici esercizi;
- strutture direzionali (uffici in genere);
- attrezzature per il tempo libero (centri benessere, palestre) purché non arrechino disturbo al vicinato e siano dotate di adeguate aree a parcheggio;
- attrezzature sanitarie (ambulatori medici, case di riposo, etc.);
- autorimesse pubbliche e private se compatibili con i caratteri edilizi-architettonici della zona;
- attrezzature turistico- ricettive;
- sedi per associazioni culturali e religiose;
- servizi pubblici e/o di interesse pubblico.

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

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

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, per artigianato di servizio si intendono le attività artigianali le cui emissioni (compresi i livelli di rumorosità) non risultino per tipologia ed entità significativamente diverse da quelle prodotte da un insediamento residenziale.

Non sono ammesse le attività degli autotrasportatori, spedizionieri e simili.

### **ART. 14 - CENTRO STORICO**

La Zona Territoriale Omogenea comprende la parte del territorio interessata da agglomerati urbani che rivestono caratteri storici, architettonici, artistici, di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante degli agglomerati stessi.

In tali Zone si promuove il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

Le destinazioni d'uso ammesse in queste aree sono:

- residenziale;
- commerciale;
- direzionale;
- artigianato di servizio;
- turistico-ricettive;

servizi pubblici e/o di interesse pubblico.

In tale zona non è possibile avvalersi della S.C.I.A. per l'esecuzione degli interventi di demolizione e ricostruzione, o per varianti a permessi di costruire, comportanti modifiche della sagoma (art. 23-bis, comma 4, del D.P.R. n. 380/2001).

Tutti gli interventi dovranno sottostare agli indirizzi progettuali previsti nel prontuario allegato sub A), ed il Responsabile del Servizio potrà richiedere ulteriori approfondimenti, elaborati, documenti, campionature, etc., ritenuti necessari per le valutazioni progettuali e del contesto in cui si inserisce l'intervento.

Gli IED ammessi per gli edifici o loro porzioni, sono stabiliti dal PI tramite gradi di intervento individuati nelle tavole n. 3.1 e 3.2 ed interventi puntuali.

Per gli edifici non contrassegnati da alcun grado di intervento, purché legittimi, sono ammessi gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c) e d) del D.P.R. 380/2001, purché finalizzati alla riqualificazione architettonica e ambientale. Le superfetazioni di epoca recente, qualora regolarmente legittimate, che contrastano con i valori da tutelare possono essere conservate solo se vengono rese coerenti con i caratteri degli edifici di valore.

All'interno di tali zone, sono inoltre graficamente delimitate le aree per le quali è richiesto uno SUA, fino all'approvazione del quale sono consentiti solo gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lett. a), b), c), d) del D.P.R. 380/2001, nel rispetto comunque di quanto ammesso per il grado d'intervento.

Tutti gli interventi, salvo diverse indicazioni puntuali, devono avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:

- Altezza massima pari mt 9,50;
- Distanza minima dai confini pari a ½ dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt 5,00;
- Distanza tra fabbricati pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt 10,00;
- Arretramento dalle strade pari a mt 5,00.

Negli interventi puntuali vanno osservate le distanze previste nella cartografia di piano e, se non indicate, le sole disposizioni del Codice Civile.

Nell'elaborazione dei piani attuativi dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- altezza massima dei fabbricati pari a quella degli edifici circostanti di interesse ambientale ma non superiore a 9,50 mt;
- prevedere un'analisi puntuale e specifica dei singoli fabbricati con particolare riferimento alla tutela e alla salvaguardia fisico-formale degli edifici di vecchio impianto.

Nelle zone assoggettate a SUA gli indici di edificabilità territoriale da applicare espressi in mc/mq risultano essere stabiliti dalle seguenti prescrizioni particolari:

SUA N. 10 Per tale area sono previsti i seguenti parametri:

volume massimo compreso l'esistente mc. 45.000

altezza massima m. 9,40

destinazione Residenziale volume minimo pari al 60%

destinazione Commerciale, Direzionale, Artigianato di servizio, edifici pubblici o di interesse pubblico, ecc. volume massimo pari al 40%

L'ambito è assoggettato a Piano Particolareggiato e deve essere corredato di Analisi Filologica. Fino alla approvazione dello strumento urbanistico attuativo, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

SUA N. 13 Per tale area sono previsti i seguenti parametri:

Indice territoriale 0,34 mc/mq

volume massimo mc. 700

destinazione Residenziale volume minimo pari al 100%.

Le Tavole di piano indicano gli ambiti di concentrazione dei volumi e gli ambiti di concentrazione dei servizi pubblici e/o di uso pubblico; la configurazione di detti ambiti potrà essere parzialmente modificata in ragione degli stati di fatto e delle possibilità di migliorare l'organizzazione urbanistica dell'insieme.

## ART. 15 - ZONE RESIDENZIALI SOGGETTE AD INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO (IED)

Sono aree a destinazione residenziale totalmente o parzialmente edificate.

Le destinazioni d'uso per queste aree sono quelle previste all'art. 13 delle presenti norme.

In queste zone il PI si attua per IED nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- indice di edificabilità fondiaria indicato di seguito;
- Distanza minima dai confini pari a 1/2 dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt 5,00;
- Distanza tra fabbricati pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt 10,00, salvo particolari deroghe previste dalla presente normativa;
- rapporto di copertura massimo: 40% della superficie fondiaria del lotto.

Indice di edificabilità fondiaria ed altezza massima per singola zona:

Ind.edif.fond. mc/mq = 1,00 Altezza m. 7,50 ZONE R N. 1-2-3-4-5-6-7-9-10-11-12-13-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-36-37-40-41-44-49-51-55-60-71-78-80-82-83-86-88-89-93-97-99-102-103-104-105-107-110-111-112-113-115-116-117-118-119-120-121-122-123-124-125-126-127-128-129-130-131-132-133-134-135-136-137-138-139-140-142-143-144-145-147-148-150-151-152-153-154-157-160-166-167-168-170-171-173-175-176-177-178-179-180-181-182-183-184-185-186-187-188-189-190-240-242

Ind.edif.fond. mc/mq = 1,20 Altezza m. 7,50 ZONE R N. 193-194-195-196-197-198-199-203-204-205-206-207-208-209-210-211-229-230-237

Ind.edif.fond. mc/mq = 1,50 Altezza m. 10,50 ZONE R N. 8-14-32-33-34-35-38-39-42-43-45-46-47-48-50-52-53-54-56-57-58-59-61-62-63-64-65-66-67-68-69-70-72-73-74-75-76-77-79-81-84-85-87-90-91-92-94-95-96-97-98-100-101-106-108-109-114-141-146-149-155-156-158-159-161-162-163-164-165-169-172-174-200-201-202-218-219-220-221-222-223-224-225-226-227-228-231-232-233-234-235-236

Ind.edif.fond. mc/mq = 2,00 Altezza m. 7,50 ZONE R N. 212-213

Ind.edif.fond. mc/mq = 2,50 Altezza m. 10,50 ZONE R N. 191-192

Ind.edif.fond. mc/mq = 3,1 Altezza m. 10,50 ZONE R N. 214-215-216-217

Ind.edif.fond. mc/mq = 0,80 Altezza m. 7,50 ZONE R 238-241

### PRESCRIZIONI PARTICOLARI

L'attuazione della porzione a sud della zona **R/86** è subordinata al rispetto dei limiti all'edificazione riportati nella scheda E117.

L'attuazione della zona **R/239** è subordinata all'avvenuta cessione della corrispondente fascia di 10 m di profondità lungo il Torrente Chiavone, individuata in cartografia come "Area per attrezzature parco e per il gioco e lo sport".

Per le zone R32-33-34-35-38-39-42-43-45-46-47-48-50-54-56-57-58-59-62-63-65-66-67-68-69-70-74-75-76-77-79-84-85-87-90-91-96-108, fino al primo adeguamento degli oneri tabellari, successivo all'approvazione del primo PI, saranno applicati gli oneri tabellari per le zone B mentre per le restanti dovranno essere applicati quelli previsti per le zone C1.

Segue per comodità di consultazione la tabella riepilogativa degli indici di edificabilità fondiari, delle altezze massime e delle prescrizioni particolari delle zone R ordinate per numero identificativo.

Zona	Ind.edif.fond. (mc/mq)	Indice	Altezza max (m)	Altezza	Oneri tabellari della zona	Categoria
Zona R/1	Ind.edif.fond. (mc/mq)	1.00	Altezza max (m)	7.50	Oneri tabellari della zona	C1
Zona R/2	Ind.edif.fond. (mc/mq)	1.00	Altezza max (m)	7.50	Oneri tabellari della zona	C1
Zona R/3	Ind.edif.fond. (mc/mq)	1.00	Altezza max (m)	7.50	Oneri tabellari della zona	C1
Zona R/4	Ind.edif.fond. (mc/mq)	1.00	Altezza max (m)	7.50	Oneri tabellari della zona	C1
Zona R/5	Ind.edif.fond. (mc/mq)	1.00	Altezza max (m)	7.50	Oneri tabellari della zona	C1
Zona R/6	Ind.edif.fond. (mc/mq)	1.00	Altezza max (m)	7.50	Oneri tabellari della zona	C1
Zona R/7	Ind.edif.fond. (mc/mq)	1.00	Altezza max (m)	7.50	Oneri tabellari della zona	C1
Zona R/8	Ind.edif.fond. (mc/mq)	1.50	Altezza max (m)	10.50	Oneri tabellari della zona	C1









Zona R/210	Ind.edif.fond. (mc/mq)	1.20	Altezza max (m)	7.50	Oneri tabellari della zona	C1
Zona R/211	Ind.edif.fond. (mc/mq)	1.20	Altezza max (m)	7.50	Oneri tabellari della zona	C1
Zona R/212	Ind.edif.fond. (mc/mq)	2.00	Altezza max (m)	7.50	Oneri tabellari della zona	C1
Zona R/213	Ind.edif.fond. (mc/mq)	2.00	Altezza max (m)	7.50	Oneri tabellari della zona	C1
Zona R/214	Ind.edif.fond. (mc/mq)	3.10	Altezza max (m)	10.50	Oneri tabellari della zona	C1
Zona R/215	Ind.edif.fond. (mc/mq)	3.10	Altezza max (m)	10.50	Oneri tabellari della zona	C1
Zona R/216	Ind.edif.fond. (mc/mq)	3.10	Altezza max (m)	10.50	Oneri tabellari della zona	C1
Zona R/217	Ind.edif.fond. (mc/mq)	3.10	Altezza max (m)	10.50	Oneri tabellari della zona	C1
Zona R/218	Ind.edif.fond. (mc/mq)	1.50	Altezza max (m)	10.50	Oneri tabellari della zona	C1
Zona R/219	Ind.edif.fond. (mc/mq)	1.50	Altezza max (m)	10.50	Oneri tabellari della zona	C1
Zona R/220	Ind.edif.fond. (mc/mq)	1.50	Altezza max (m)	10.50	Oneri tabellari della zona	C1
Zona R/221	Ind.edif.fond. (mc/mq)	1.50	Altezza max (m)	10.50	Oneri tabellari della zona	C1
Zona R/222	Ind.edif.fond. (mc/mq)	1.50	Altezza max (m)	10.50	Oneri tabellari della zona	C1
Zona R/223	Ind.edif.fond. (mc/mq)	1.50	Altezza max (m)	10.50	Oneri tabellari della zona	C1
Zona R/224	Ind.edif.fond. (mc/mq)	1.50	Altezza max (m)	10.50	Oneri tabellari della zona	C1
Zona R/225	Ind.edif.fond. (mc/mq)	1.50	Altezza max (m)	10.50	Oneri tabellari della zona	C1
Zona R/226	Ind.edif.fond. (mc/mq)	1.50	Altezza max (m)	10.50	Oneri tabellari della zona	C1
Zona R/227	Ind.edif.fond. (mc/mq)	1.50	Altezza max (m)	10.50	Oneri tabellari della zona	C1
Zona R/228	Ind.edif.fond. (mc/mq)	1.50	Altezza max (m)	10.50	Oneri tabellari della zona	C1
Zona R/229	Ind.edif.fond. (mc/mq)	1.20	Altezza max (m)	7.50	Oneri tabellari della zona	C1
Zona R/230	Ind.edif.fond. (mc/mq)	1.20	Altezza max (m)	7.50	Oneri tabellari della zona	C1
Zona R/231	Ind.edif.fond. (mc/mq)	1.50	Altezza max (m)	10.50	Oneri tabellari della zona	C1
Zona R/232	Ind.edif.fond. (mc/mq)	1.50	Altezza max (m)	10.50	Oneri tabellari della zona	C1
Zona R/233	Ind.edif.fond. (mc/mq)	1.50	Altezza max (m)	10.50	Oneri tabellari della zona	C1
Zona R/234	Ind.edif.fond. (mc/mq)	1.50	Altezza max (m)	10.50	Oneri tabellari della zona	C1
Zona R/235	Ind.edif.fond. (mc/mq)	1.50	Altezza max (m)	10.50	Oneri tabellari della zona	C1
Zona R/236	Ind.edif.fond. (mc/mq)	1.50	Altezza max (m)	10.50	Oneri tabellari della zona	C1
Zona R/237	Ind.edif.fond. (mc/mq)	1.20	Altezza max (m)	7.50	Oneri tabellari della zona	C1
Zona R/238	Ind.edif.fond. (mc/mq)	0,80	Altezza max (m)	7.50	Oneri tabellari della zona	C1
Zona R/239	(vedi anche prescrizioni particolari)					
Zona R/240	Ind.edif.fond. (mc/mq)	1.00	Altezza max (m)	7.50	Oneri tabellari della zona	C1
Zona R/241	Ind.edif.fond. (mc/mq)	0.80	Altezza max (m)	7.50	Oneri tabellari della zona	C1
Zona R/242	Ind.edif.fond. (mc/mq)	1,00	Altezza max (m)	7.50	Oneri tabellari della zona	C1

#### **ART. 16 - ZONE RESIDENZIALI SOGGETTE A STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO (SUA)**

L'edificazione in queste aree è subordinata alla preventiva approvazione di un SUA e/o soggette alla normativa del relativo PEC (Piano Esecutivo Confermato) e nel rispetto delle prescrizioni definite nel presente articolo.

Altezza massima dei fabbricati non superiore a mt 7,50;

Distanza minima dai confini pari a metà dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt 5,00;

Distanza tra edifici non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt 10,00, salvo diverse previsioni del SUA in conformità alla presente normativa;

Le destinazioni d'uso per queste aree sono quelle previste all'art. 13 delle presenti norme.

Gli indici di edificabilità territoriale, espressi in mc/mq da applicare risultano essere:

Zona SUA 2	Ind.edif.terr. mc/mq	0,85
Zona SUA 3	Ind.edif.terr. mc/mq	1,00

Zona SUA 5	Volume massimo mc	3.100
Zona SUA 6	Volume massimo mc	1.074
Zona SUA 7	Ind.edif.terr. mc/mq	1,00
Zona SUA 8	Ind.edif.terr. mc/mq	1,00
Zona SUA 18	Ind.edif.terr. mc/mq	1,00
Zona SUA 19	Ind.edif.terr. mc/mq	1,00
Zona SUA 21	Ind.edif.terr. mc/mq	1,00
Zona SUA 23	Ind.edif.terr. mc/mq	1,00
Zona SUA 24	Ind.edif.terr. mc/mq	1,00
Zona SUA 26	Ind.edif.terr. mc/mq	1,00
Zona SUA 28	Ind.edif.terr. mc/mq	1,00
Zona SUA 30	Ind.edif.terr. mc/mq	1,00
Zona SUA 31	Ind.edif.terr. mc/mq	1,00
Zona SUA 37	Ind.edif.terr. mc/mq	1,00
Zona SUA 45	Ind.edif.terr. mc/mq	0,50
Zona SUA 46	Ind.edif.terr. mc/mq	1,00
Zona SUA 47	Ind.edif.terr. mc/mq	1,00
Zona SUA 53	Ind.edif.terr. mc/mq	1,00
Zona SUA 56	Ind.edif.terr. mc/mq	1,00
Zona SUA 59	Ind.edif.terr. mc/mq	1,00
Zona SUA 60	Ind.edif.terr. mc/mq	1,00
Zona SUA 61	Ind.edif.terr. mc/mq	1,50

Lo schema relativo all'organizzazione della viabilità e degli spazi pubblici eventualmente riportate nelle tavole di PI può essere modificato dal SUA fermi restando i criteri informativi fondamentali.

#### PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Tutte le aree a standard di piano individuate o da individuare devono essere cedute in forma gratuita e/o vincolate ad uso pubblico e non concorreranno allo scomputo degli oneri salvo diversa prescrizione particolare per la singola zona.

In tutti gli ambiti vige il criterio di perequazione, e la volumetria assegnata è relativa a tutto l'ambito assoggettato a SUA comprensivo delle aree a standard indicate al loro interno; per il calcolo della volumetria complessiva realizzabile nell'ambito si applica l'indice territoriale alla sola parte non individuata a standard.

**SUA N. 2** Deve essere prevista, con oneri a carico del lottizzante, e senza possibilità di scomputo dagli oneri di urbanizzazione, la sistemazione idraulica dell'asta terminale del Torrente Chiavone Bianco dalla proprietà fino al ponte a sud. Al fine della valutazione ed impostazione della sistemazione del Torrente Chiavone Bianco, l'approvazione dello strumento urbanistico e la relativa pratica andrà inoltrata per il parere al Genio Civile.

Deve essere previsto l'ampliamento della carreggiata stradale esistente. Dovranno altresì essere individuati in aggiunta gli standard a parcheggio, in conformità alla presente normativa (8 mq/abitante), all'interno della parte edificabile. L'edificazione dovrà rispettare una distanza minima di mt. 20,00 dal Torrente.

**SUA N. 3** Devono essere reperite aree minime per standard pari a 27 mq/abitante oltre a mq. aggiuntivi 1000 a servizi.

**SUA N. 5** Per tale area sono previsti i seguenti parametri:

altezza massima 6,50 m

destinazione Residenziale volume minimo pari al 80%

destinazione Commerciale, Direzionale, Artigianato di servizio, edifici pubblici o di interesse pubblico, ecc. volume massimo pari al 20%.

Le Tavole di piano indicano gli ambiti di concentrazione dei volumi e gli ambiti di concentrazione dei servizi pubblici e/o di uso pubblico; la configurazione di detti ambiti potrà essere parzialmente

modificata in ragione degli stati di fatto e delle possibilità di migliorare l'organizzazione urbanistica dell'insieme.

L'utilizzo dell'area dovrà, oltre che prevedere adeguati margini di rispetto dai corsi d'acqua, essere confortato da puntuali indagini geotecniche e subordinato alle risultanze favorevoli di uno specifico studio di compatibilità idraulica.

L'area verde, va considerata come elemento di rilevante interesse figurativo e deve essere attuata nel rispetto delle seguenti disposizioni:

1) . Attuare le aree destinate a parco e giardino mediante:

1.1. sistemazione del terreno in coerenza con la morfologia dei luoghi;

1.2. messa a dimora di alberature di adeguato sviluppo verticale, integrate da arbusti, disposte in modo coerente con le principali visuali panoramiche delle colline, favorendo la creazione di zone d'ombra destinate alla sosta e all'incontro delle persone;

1.3. realizzazione di percorsi pedonali, disposti nel verde, utilizzando materiali adatti al calpestio, non sdruciolevoli, durevoli e di facile manutenzione, integrati da alcune piazzole di sosta, dotate di panchine per favorire gli incontri e la conversazione;

1.4. l'estensione del tappeto erboso sull'intera superficie, con la sola eccezione degli spazi destinati ai percorsi pedonali, alle piazzole ed agli eventuali impianti strettamente funzionali alla manutenzione del verde;

2). Garantire la corretta preparazione del suolo, assicurando che la messa a dimora delle piante avvenga con metodi corretti sul piano tecnico e paesaggistico, prevedendo sin d'ora le modalità di intervento per le successive manutenzioni.

3). Vietare ogni nuova edificazione.

**SUA N. 6** Per tale area tutti gli standard, primari e secondari sono individuati nell'area a standard di cui dovrà essere prevista la cessione gratuita e/o il vincolo ad uso pubblico. Il valore delle opere potrà concorrere allo scomputo degli oneri primari e secondari.

Sono previsti i seguenti parametri:

volume massimo 1.074 mc

altezza massima 7,00 m

destinazione d'uso e caratteri tipologici delle zone "R" residenziali

sagoma edificio di categoria 4 riportata nella scheda E118 secondo l'art. 10 delle NTO

la convenzione di piano dovrà prevedere a carico del lottizzante l'onere della manutenzione dell'area a standard parco pubblico.

Lo Strumento Urbanistico Attuativo dovrà contenere il Piano Ambientale previsto dall'art. 27 della L.R. n. 40/84 e dovrà prevedere la sistemazione sia dell'area a standard sia dell'area di contesto figurativo, seguendo lo schema indicativo riportato nella scheda E118. In particolare il piano dovrà prevedere:

- la sistemazione ed il miglioramento ambientale dell'assetto dell'area con interventi di pulizia ed eliminazione delle sterpaglie, il mantenimento delle piantumazioni esistenti di valore e la messa a dimora di essenze autoctone, così da creare nel complesso un polmone verde di dimensioni significative;

- la stabilizzazione dei versanti;

- la realizzazione di percorsi attrezzati in terra battuta e/o con materiali di sottofondo con finitura idonea al contesto (stabilizzato, acciottolato, ecc.).

**SUA N. 7** Per tale area tutti gli standard, primari e secondari sono individuati nell'area a standard a sud di cui dovrà essere prevista la cessione gratuita e/o il vincolo ad uso pubblico. Il valore delle opere potrà concorrere allo scomputo degli oneri primari e secondari.

**SUA N. 8** Per tale area tutti gli standard, primari e secondari sono individuati nell'area a standard indicata di cui dovrà essere prevista la cessione gratuita e/o il vincolo ad uso pubblico. Il valore delle opere potrà concorrere allo scomputo degli oneri primari e secondari.

**SUA N. 19** Tale area potrà essere sottoposta a crediti edilizi ed essere assoggettata totalmente a standard. Tale possibilità è assoggettata a preventivo accordo con l'Amministrazione Comunale.

**SUA N. 21** Per tale area tutti gli standard, primari e secondari sono individuati nell'area a standard a sud di cui dovrà essere prevista la cessione gratuita e/o il vincolo ad uso pubblico. Il valore delle opere potrà concorrere allo scomputo degli oneri primari e secondari.

**SUA N. 24** Il piano dovrà prevedere la sistemazione e valorizzazione dell'edificio E057 e del suo contesto che potrà essere utilizzato anche per standard ad esclusione di quelli a parcheggio. Per tale area tutti gli standard, primari e secondari sono individuati nell'area a standard ad ovest di cui dovrà essere prevista la cessione gratuita e/o il vincolo ad uso pubblico. Il valore delle opere potrà concorrere allo scomputo degli oneri primari e secondari.

**SUA N. 26** Per tale area tutti gli standard, primari e secondari sono individuate nell'area a standard indicata di cui dovrà essere prevista la cessione gratuita e/o il vincolo ad uso pubblico. Il valore delle opere potrà concorrere allo scomputo degli oneri primari e secondari.

**SUA N. 31** Tutto l'ambito è soggetto a progettazione preliminare unitaria con soluzione integrata condivisa dello schema distributivo degli accessi ai lotti e alle aree a standard, mentre i due comparti evidenziati con lettere **31a** e **31b** potranno essere sviluppati anche singolarmente mediante Strumento Urbanistico Attuativo. Dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune di Breganze una quota proporzionale di superficie fondiaria urbanizzata con una capacità edificatoria pari al 20% del volume realizzabile nei comparti. Nel comparto 31b l'area qualificata come "sedime destinato a trasposizioni di volume precisato con scheda puntuale" è esente dal computo della quota di superficie fondiaria e volume da cedere gratuitamente al comune, mentre la cubatura assegnata concorre al computo degli standard da reperire nel piano attuativo.

**SUA N. 37** Tutto l'ambito è soggetto a Piano Particolareggiato. Gli standard a verde primario e secondario individuati dal PI sono considerati come quota minima anche se superiori a quanto stabilito dalla presente normativa e dovranno essere reperiti negli ambiti individuati nel piano. Se minori dovranno altresì essere rispettate le quantità minime previste dalla presente normativa. Dovranno altresì essere individuati in aggiunta gli standard a parcheggio, in conformità alla presente normativa (8 mq/abitante), all'interno della parte edificabile. Una quota proporzionale pari al 15% di superficie fondiaria e volume dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune di Breganze per consentire lo scarico di eventuali crediti edilizi individuati dall'amministrazione.

Dovrà essere acquisito parere del Genio Civile per quanto attiene alla rivisitazione dei volumi di compenso generali.

**SUA N. 45** Per tale area tutti gli standard, primari e secondari sono individuati nell'area a standard di 700 mq. circa di cui dovrà essere prevista la cessione gratuita e/o il vincolo ad uso pubblico. Il valore delle sole opere realizzate concorrerà allo scomputo degli oneri primari e secondari.

**SUA N. 56** Per tale area tutti gli standard, primari e secondari esclusi quelli a parcheggio sono individuati nell'area a standard di cui dovrà essere prevista la cessione gratuita e/o il vincolo ad uso pubblico. Il valore delle opere potrà concorrere allo scomputo degli oneri primari e secondari. Dovrà essere altresì prevista la sistemazione e allargamento di via G.B. Visentin. Inoltre si dovranno prevedere appositi accorgimenti anche con movimenti di terra finalizzati a realizzare uno schermo naturale verso via Chizzalunga atto ad abbattere l'inquinamento acustico.

**SUA N. 59** Per tale area tutti gli standard, primari e secondari esclusi quelli a parcheggio sono individuati nell'area a standard di cui dovrà essere prevista la cessione gratuita e/o il vincolo ad uso pubblico. Il valore delle opere potrà concorrere allo scomputo degli oneri primari e secondari. Si dovranno prevedere appositi accorgimenti anche con movimenti di terra finalizzati a realizzare uno schermo naturale verso via Chizzalunga atto ad abbattere l'inquinamento acustico.

**SUA N. 61** Per tale area tutti gli standard, primari e secondari, esclusi quelli a parcheggio sono individuati nell'area a standard individuata dal PI di cui dovrà essere prevista la cessione gratuita e/o il vincolo ad uso pubblico. Dovranno altresì essere individuati in aggiunta gli standard a parcheggio, in conformità alla presente normativa (8 mq/abitante), all'interno della parte edificabile. Il valore delle opere potrà concorrere allo scomputo degli oneri primari e secondari. Si dovranno prevedere appositi accorgimenti anche con eventuali movimenti di terra finalizzati a realizzare uno schermo naturale verso via Chizzalunga atto ad abbattere l'inquinamento acustico.

## **ART. 17 - ZONE PRODUTTIVE PER ATTIVITA' INDUSTRIALI E ARTIGIANALI DI ESPANSIONE E DI COMPLETAMENTO**

In tali zone sono ammesse, oltre alle attività industriali e artigianali, compresi gli uffici aziendali, i laboratori di ricerca, i magazzini, le autorimesse, le mense, le attrezzature ricreative destinate agli addetti, l'alloggio per il proprietario o per il personale di custodia, le seguenti attività:

- Artigianato di servizio;
- Attività commerciali all'ingrosso;
- Attività turistico ricettive;
- Palestre, locali per lo spettacolo ed il tempo libero e simili destinazioni;
- Rivendite di automezzi;
- Commercio di materiali e manufatti per l'edilizia;
- Esercizi della somministrazione di alimenti e bevande;
- Attività direzionali;
- Atelier di moda;
- Strutture pubbliche o similari di interesse pubblico (musei, etc.);
- Esercizi di vicinato e medie strutture di vendita, con esclusione della tabella merceologica alimentari.

L'alloggio del proprietario/custode, non può essere superiore a mc 500 per unità produttiva e a condizione che la superficie produttiva sia superiore a 400 mq..

In tali zone devono essere rispettati i seguenti parametri:

- Il rapporto di copertura non dovrà superare il 60% della superficie del lotto.
- Altezza massima mt 10; possono superare i mt 10 solo gli impianti tecnologici che si rendano indispensabili per l'attività.
- Distanza minima dai confini pari a metà dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt 5,00.
- Distanza tra edifici non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt 10,00, riconducibili a m. 5,00 nel caso in cui gli edifici facciano parte della stessa unità produttiva e sorgano sullo stesso lotto, salvo diverse previsioni del SUA in conformità alla presente normativa.
- Distanza minima dalle strade 10,00.

Tutte le zone sono assoggettate a IED salvo le zone di espansione individuate con apposito perimetro di Obbligo SUA per le quali dovrà essere redatto apposito SUA.

È consentita la realizzazione di tettoie a confine del lotto purché queste siano a sbalzo, ad unica falda (o a capanna nel caso di costruzioni in aderenza) avente altezza di gronda costante e non superiore a mt 2,50 e altezza all'estradosso non superiore a m. 2,99; queste strutture non rientrano nel computo degli indici di zona.

Nel caso di tettoie di due attività confinanti sarà obbligo realizzarle accostate nel senso della linea di colmo, con uguale pendenza delle falde e con gli stessi materiali. Se una delle due è già esistente, l'altra dovrà adeguarvisi.

In caso di fabbricati produttivi costituiti da più unità produttive, ognuna di queste dovrà disporre di una quota di parcheggio interno al lotto nella misura prevista dalla normativa vigente.

### **PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

**Prod. N. 1** in località "Turra", una fascia di terreno della larghezza di m. 10 di verde privato, piantumata con filari di piante di alto fusto (preferibilmente ciliegi, pianta tipica del luogo), dovrà essere prevista lungo il lato sud a demarcazione della zona produttiva con la campagna; la stessa fascia di terreno, dovrà collegare come un piano inclinato, il piano campagna della zona agricola a sud, con l'area edificabile, onde evitare la costruzione di muri di sostegno e/o di contenimento di terreno, dovuto a quote diverse; la nuova edificazione lungo il lato ovest dovrà rispettare l'allineamento sud nord con gli edifici esistenti; l'area scoperta verso ovest, compresa tra il corso d'acqua ed il limite di m. 10 dall'allineamento di cui sopra, dovrà essere destinata a verde privato; lungo il corso d'acqua dovranno essere salvaguardate le piantumazioni autoctone esistenti. Una percentuale non inferiore al 3% della superficie coperta deve essere adibita a museo; tale percentuale e condizione devono essere soddisfatte in sede di richiesta della prima concessione edilizia per ampliamento successiva all'assunzione della presente variante parziale al P.R.G..

Lungo il perimetro della zona produttiva confinante con il territorio aperto dovrà essere prevista una fascia di rispetto, opportunamente alberata, tale da limitare la vista degli edifici dall'immediato intorno.

I nuovi volumi produttivi devono essere edificati nella fascia più a sud, in modo da mantenere una zona cuscinetto tra le diverse destinazioni urbanistiche. E' comunque ammessa l'edificazione, in prossimità del confine con il Comune di Mason, di edifici produttivi purché le attività non siano fonte di emissioni inquinanti, nocive, insalubri o comunque incompatibili con la destinazione residenziale e non eccedano livelli di rumorosità normali e tollerabili a giudizio dell'ULSS.

**Prod 6** (area Cantina Sociale B. Bartolomeo)

In tale area è consentito unicamente l'uso agroalimentare.

**Prod. N. 8-9-10-12-13-14-15-20 e PEC prod n. 3**

E' consentita la realizzazione di costruzioni interrato fino ad un max. del 70% della superficie del lotto.

Per essere considerate interrato, le costruzioni devono avere le pareti perimetrali a contatto del terreno con la sola eccezione del tratto di parete interessato dall'accesso. Sono ammesse bocche di lupo o intercapedini chiuse da ogni lato, anche con griglie. E' vietata la residenza mentre sono ammesse le destinazioni produttive e di servizio purché esistano i requisiti igienico-sanitari prescritti.

Presi come riferimento il piano naturale del terreno circostante l'edificio (piano di campagna per la situazione dei fabbricati in zona pianeggiante; piani naturali del terreno per fabbricati in zona non pianeggiante) ed il piano orizzontale contenente la faccia inferiore del solaio di copertura del locale in esame, si definisce:

- locale interrato quello ove la differenza (H) fra il piano orizzontale contenente la faccia interna del solaio di copertura e il/i piano/i naturale/i del terreno è inferiore a m. 1,00;
- locale seminterrato quello ove la differenza (H) è compresa fra m. 1,01 e m. 1,60;
- locale assimilabile ai fuori terra, quel locale ove la differenza (H) è maggiore di m. 1,60.

L'utilizzo di locali interrati e seminterrati è ammissibile purché gli stessi siano complementari ad attività svolte in prevalenza in locali fuori terra o assimilabili, gli addetti non vi debbano permanere in modo continuativo durante il loro orario di lavoro ed abbiano le seguenti caratteristiche strutturali:

- altezza libera interna non inferiore a m. 3 (esclusi i depositi);
- illuminazione e ventilazione con le caratteristiche prescritte per la specifica destinazione d'uso. Deve comunque essere assicurata una superficie apribile non inferiore ad 1/100 di quella di calpestio comunicante con l'esterno tramite finestre oppure fori, canne di ventilazione, collocati nel terzo superiore delle pareti e distribuiti su almeno due di esse;
- pavimento separato dal suolo mediante un vespaio ventilato di altezza non inferiore a m. 0,50 e almeno 1 m. più elevato del livello massimo delle acque di falda;
- muri perimetrali addossati al terreno protetti con intercapedine vuota ventilata, larga almeno 15-25 cm., e profonda 15-20 cm. oltre la soglia inferiore del pavimento;
- adeguato isolamento termico in modo che la temperatura di superficie delle pareti e del pavimento risulti omogenea e tale da non pregiudicare il benessere termico degli occupanti.

Per i locali assimilabili fuori terra, fatto salvo il rispetto dei requisiti generali e di isolamento del pavimento e dei muri perimetrali, non sono previste le limitazioni d'uso indicate per gli interrati e seminterrati.

Le costruzioni interrato non concorrono nel calcolo degli indici di edificabilità solo quando abbiano destinazione accessoria o pertinenziale e non emergano dal suolo. Non sono soggette al rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati; dalle strade interne alle zone produttive devono distare almeno tre metri salvo l'allineamento con edifici già esistenti a distanza inferiore, dal viale dell'Artigianato devono distare almeno 10 metri. Dall'unghia esterna dell'argine delle rogge è prescritta una distanza minima di m.10.

Pendenze delle rampe scivolo di accesso ai locali interrati massimo 20%.

Con apposito progetto il Comune definirà gli interventi necessari al recupero funzionale del viale dell'Artigianato con riferimento al duplice ruolo di strada di accesso alle aree produttive e di viabilità di collegamento intercomunale di interesse provinciale.

Il progetto dovrà prevedere la sistemazione organica degli accessi esistenti attraverso la realizzazione di opere che garantiscano la sicurezza della circolazione.

Fino alla approvazione del progetto il Comune non potrà consentire la realizzazione di nuovi accessi carrabili al Viale dell'Artigianato se non in presenza di opportune canalizzazioni o di altre opere che consentano l'accesso in condizioni di sicurezza.

**Prod 19**

In tale area è consentito unicamente l'uso agroalimentare.

**Prod 20**

L'edificio dotato di categoria di intervento 3 nella scheda E083 è oggetto dell'accordo n. 2 riportato nell'allegato sub B) alle presenti norme.

**Prod 22**

In tale area sono ammesse destinazioni commerciali per sole strutture di vicinato.

**Prod 27**

Nell'area, è consentito unicamente l'uso produttivo connesso con attività estrattiva con superficie coperta di massimo 10%. Le nuove costruzioni realizzabili in base all'indice di cui sopra, dovranno essere in adiacenza a fabbricati esistenti o a distanza non superiore a m. 10 dagli stessi. Sono altresì ammessi depositi di materiali inerti all'aperto con altezza massima dei cumuli pari a 10 m.

**ART. 18 - ZONE COMMERCIALI, DIREZIONALI, DI ARTIGIANATO DI SERVIZIO E TURISTICO RICETTIVE DI COMPLETAMENTO E DI ESPANSIONE**

Nelle zone di cui al presente articolo sono ammesse, oltre alle attività commerciali, direzionali, artigianato di servizio, turistico ricettivo, le seguenti attività:

- palestre, locali per lo spettacolo ed il tempo libero e simili destinazioni;
- esercizi pubblici.

E' ammesso l'alloggio del proprietario/custode, la cui cubatura non può essere superiore a mc. 500 per unità produttiva e a condizione che la superficie produttiva sia superiore a 400 mq..

In tali zone devono essere rispettate le disposizioni seguenti:

- Rapporto di copertura massimo: 50% della superficie fondiaria.
- Altezza massima del fabbricato: 10 m.
- Distanza minima dai confini pari a metà dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt 5,00.
- Distanza tra edifici non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt 10,00, salvo diverse disposizioni della presente normativa.

Tutte le zone sono assoggettate a IED salvo le zone di espansione individuate con apposito perimetro di Obbligo SUA per le quali dovrà essere redatto apposito SUA.

**ART. 19 - NORME GENERALI PER LE ZONE AGRICOLE "E"**

La normativa riportata nel presente articolo non è applicabile all'interno degli ambiti dei nuclei e contrade definito dall'art. 20 delle presenti norme.

Gli interventi edilizi ammessi sono i seguenti:

- interventi puntuali definiti nella cartografia di piano e dall'art. 22 della presente normativa;
- gli interventi sugli edifici schedati secondo i gradi di intervento stabiliti dalla presente normativa;
- gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'articolo 3, primo comma, del DPR n. 380/2001, fatte salve le specifiche previsioni di gradi d'intervento riportati nelle schede di PI;
- interventi diretti a dotare gli edifici dei servizi igienici e dei necessari impianti tecnologici (anche con l'utilizzo delle norme di deroga previste dalla presente normativa);
- interventi di adeguamento a normative di settore nel rispetto delle caratteristiche strutturali e tipologiche degli edifici e gli altri tipi di interventi finalizzati alla tutela del patrimonio storico ambientale (schede edifici);
- la realizzazione di serre mobili volte a forzatura o protezione delle colture agricole e assoggettate a rotazione;
- gli interventi assoggettati alla disciplina della legge L.R. n. 19/99, per le attività ortoflorovivaistiche, oltre i limiti stabiliti da tale disciplina, vige quanto definito dall'art. 44 della L.R. 11/2004;
- interventi di ricettività turistica all'aria aperta;
- interventi per creazione di reti ed impianti tecnologici, nel rispetto di criteri di compatibilità paesistico-ambientale;
- interventi per attività pubbliche o di interesse pubblico;
- piscine scoperte in prossimità degli edifici esistenti e nel rispetto della morfologia del terreno;

- gli interventi edilizi in funzione dell'azienda agricola destinati a strutture agricolo-produttive e nuove case di abitazione realizzabili mediante la redazione di Piani Aziendali con le modalità definite dalla Legge regionale vigente in materia;

- le costruzioni che non risultano schedate, ma sono ubicate nelle zone di protezione delle strade di cui al DM 1° aprile 1968, n. 1404, e in quelle di rispetto al nastro stradale e alle zone umide vincolate come inedificabili dagli strumenti urbanistici generali, possono essere soggette agli interventi di cui alla lettera d) dell'articolo 3, primo comma, del DPR n. 380 del 2001, compresa la demolizione e la ricostruzione in loco oppure in area agricola adiacente (purché ricadente entro un raggio di m. 50 dal sedime preesistente), sempre che non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale o sul bene da tutelare.

Sono inoltre ammessi, per una sola volta, i seguenti interventi che non possono essere tra loro cumulati, neppure con presenza di frazionamenti successivi:

- per le case di abitazione esistenti alla data di approvazione del PATI, che non siano state generate da ampliamento realizzato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 24/85 o dalla L.R. 11/2004 o che non siano state oggetto di condono per nuova edificazione o cambio d'uso a residenza, è ammesso l'ampliamento fino ad un massimo di 1200 mc. compreso l'esistente, utilizzando solamente l'eventuale parte rustica esistente contigua;

- per le case di abitazione esistenti alla data di approvazione del PATI, è ammesso l'ampliamento fino ad un massimo di 800 mc. compreso l'esistente, ampliabili di ulteriori 200 mc. per ogni familiare e/o addetto regolarmente occupato come unità lavoro, documentabile con l'iscrizione agli specifici ruoli previdenziali presso l'INPS, e comunque non oltre 1200 mc;

- è ammessa la realizzazione di modesti manufatti realizzati in legno privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese removibilità, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo. Tali manufatti dovranno avere ~~h. max 2,50~~ **la copertura inclinata ad una o due falde, altezza massima di mt. 3,00, aggetti della copertura non superiore a cm. 100**, una superficie massima di 15.00 mq., distanza minima dai confini mt. 5,00 e dalle strade m. 20,00.

La nuova edificazione di annessi e fabbricati inerenti all'attività agro-silvo-pastorale, è vietata su porzioni di terreno con pendenza maggiore al 30%, che non siano già servite da viabilità di accesso.

La nuova edificazione di annessi e fabbricati inerenti all'attività agro-silvo-pastorale dovrà avere forme semplici con copertura prevalentemente a falde inclinate. Eventuali elementi strutturali o paramenti di tamponamento di prefabbricazione industriale non dovranno essere rilevabili dai prospetti esterni.

Tutte le nuove edificazioni, gli ampliamenti o ristrutturazioni, ad eccezione degli interventi inerenti gli annessi o fabbricati inerenti all'attività agro-silvo-pastorale, dovranno sottostare al prontuario allegato sub A) alle presenti norme.

Tutti i cambi di destinazione d'uso devono prevedere la verifica che le diverse destinazioni conseguenti risultino compatibili tra di loro e rispetto al contesto circostante.

~~Le~~ **Sono altresì ammesse le** seguenti destinazioni d'uso ~~ammesse in tali ambiti sono:~~  
~~residenziale;~~

- turistico ricettive ai sensi della L.R. 33/2002 e s.m.i.;

- attività di florovivaista nel rispetto della L.R. n. 19/99.

#### PARAMETRI EDILIZI :

1 - Per i fabbricati ad uso abitazione:

- |  |          |
|--|----------|
| - altezza massima (con il limite di n. 2 piani fuori terra)                    | ml 7,50  |
| - distanza minima dai confini  | ml 5,00  |
| - distanza tra fabbricati ad uso abitazione, quando non siano in aderenza      | ml 10,00 |
| - distanza minima dalle strade quando non sia oggetto di specifica indicazione | ml 20,00 |

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

- |  |          |
|--|----------|
| - altezza massima  | ml 6,00  |
| - distanza minima dai confini, salvo accordo tra confinanti: |          |
| a) per stalle e ricoveri per animali                         | ml 25,00 |
| b) per fienili e ricoveri attrezzi                           | ml 10,00 |
| - distanza minima dalle strade salvo indicazione puntuale    | ml 20,00 |

## **ART. 20 - NUCLEI INSEDIATI E CONTRADE INDIVIDUATE AI SENSI DELL'ART. 21 DEL PATI**

Sono porzioni di aree agricole connotate dalla presenza di aggregazioni edilizie in cui prevale la tipologia rurale, aventi ridotta o carente urbanizzazione primaria. In tali zone è necessario procedere al recupero del patrimonio edilizio esistente od al riordino urbanistico, mediante interventi volti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso, per la residenza della popolazione originaria. Al loro interno non valgono quindi le disposizioni del D.M. 01/04/1968 relativamente alle fasce di rispetto stradale delle ZTO "E".

In tali ambiti sono consentiti **i seguenti interventi, sempre fatte salve le specifiche previsioni per gli edifici con i gradi d'intervento riportati nelle schede di PI:**

- gli interventi puntuali anche di nuova edificazione definiti dalle tavole di piano;
- gli interventi diretti a dotare gli edifici dei servizi igienici e dei necessari impianti tecnologici o per adeguamento a normative di settore, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e tipologiche degli edifici e gli altri tipi di interventi previsti dalla presente normativa;
- i cambi d'uso da destinazione agricola a residenziale, valorizzazione dei prodotti tipici, strutture connesse al turismo rurale;
- gli interventi di trasformazione delle attuali destinazioni in destinazione diversa da quella residenziale solo per gli edifici appositamente individuati;
- gli interventi assoggettati alla disciplina della legge L.R. n. 19/99, oltre i limiti stabiliti da tale disciplina, vige quanto definito dall'art. 44 della L.R. 11/2004.
- per le case di abitazione esistenti alla data di approvazione del PATI, è ammesso l'ampliamento fino ad un massimo di 800 mc. compreso l'esistente, ampliabili di ulteriori 200 mc. per ogni familiare e/o addetto regolarmente occupato come unità lavoro, documentabile con l'iscrizione agli specifici ruoli previdenziali presso l'INPS, e comunque non oltre 1200 mc.

Sono altresì ammesse nelle zone interne a tali nuclei, appositamente individuate per l'applicazione degli indici fondiari, interventi residenziali con IED nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Distanza minima dai confini pari a 1/2 dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt 5,00;
- Distanza tra fabbricati pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt 10,00, salvo particolari deroghe previste dalla presente normativa;
- rapporto di copertura massimo: 40% della superficie fondiaria del lotto;
- altezza massima m. 7,50.

- Indice di edificabilità fondiaria per la singola zona residenziale:

ZONE N 02 Ind.edif.fond. mc/mq = 1,00

ZONE N 04 Ind.edif.fond. mc/mq = 1,00

ZONE N 07 Ind.edif.fond. mc/mq = 1,00

ZONE N 09 Ind.edif.fond. mc/mq = 1,00

ZONE N 10 Ind.edif.fond. mc/mq = 1,00

ZONE N 11 Ind.edif.fond. mc/mq = 1,00

Sono altresì ammesse nelle zone interne a tali nuclei, appositamente individuate per l'applicazione degli indici fondiari, interventi produttivi - artigianali con IED nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Distanza minima dai confini pari a 1/2 dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt 5,00;
- Distanza tra fabbricati pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt 10,00, salvo particolari deroghe previste dalla presente normativa;
- rapporto di copertura massimo per le zone produttive: 50% della superficie fondiaria del lotto;
- altezza massima m. 7,50.

Tutti gli interventi assoggettati a grado 4 acquisiscono la destinazione residenziale salvo diversa indicazione puntuale.

Tutte le nuove edificazioni, gli ampliamenti o ristrutturazioni, dovranno sottostare al prontuario allegato sub A) alle presenti norme, ad eccezione delle zone residenziali interne ai nuclei soggette ad indice e le zone produttive interne ai nuclei soggette a rapporto di copertura fondiario.

Per i parcheggi da reperire a servizio di attività diverse da quelle agricole e residenziali si dovrà redigere apposito progetto di mitigazione ambientale.

Per le attività commerciali e direzionali eventualmente ammesse, gli standard andranno conferiti conformemente alle leggi vigenti in materia.

Gli edifici esistenti, dotati di apposita scheda, in cui sia previsto il cambio d'uso sono subordinati all'esistenza della dotazione minima di infrastrutture e di servizi, necessaria a garantire la sostenibilità ambientale e territoriale, nonché delle infrastrutture per l'urbanizzazione e mobilità.

#### **ART. 21 - ZONE AGRICOLE DI AMMORTIZZAZIONE E TRANSAZIONE**

Nelle zone agricole di ammortizzazione sono ammessi gli interventi previsti per le zone agricole, con le seguenti esclusioni:

- a) la realizzazione e l'ampliamento di serre fisse, di cui all'art. 44 comma 6 della L.R. 11/2004;
- b) la realizzazione e l'ampliamento di strutture agricolo-produttive destinate ad allevamento, di cui all'art. 44 commi 8 e 9 della L.R. 11/2004;
- c) apertura o ampliamento di cave e discariche.

~~Sono altresì ammessi allevamenti per la creazione di fattorie didattiche.~~

#### **ART. 22 - PREVISIONI PUNTUALI DI CAMBI DI DESTINAZIONE D'USO IN ZONA AGRICOLA**

Gli edifici esistenti in zona agricola individuati nella tavola di PI con apposito simbolo possono essere trasformati, limitatamente alla cubatura esistente, e destinati ad uso residenziale, se non specificato diversamente nei commi successivi, mediante IED.

Per tutti gli edifici indicati con apposita scheda:

- l'altezza massima, se non precisata nella scheda, non può superare quella esistente a meno che non si renda necessario un aumento igienico-funzionale previsto dalle presenti norme;
- gli spazi esterni ed eventuali scivoli dovranno essere inseriti nel contesto ambientale e potranno essere vietati in particolari condizioni orografiche - ambientali;
- gli interventi di trasformazione delle attuali destinazioni in destinazione residenziale solo per gli edifici appositamente individuati nei limiti massimi di 400 mc. sono ammessi solo a condizione che l'edificio sia dichiarato non più funzionale alle esigenze del fondo, sulla base di un'analisi agronomica redatta da un tecnico abilitato e certificata dall'IRA, e che le eventuali opere necessarie per l'allacciamento alle reti tecnologiche e per l'accessibilità viaria siano a carico del richiedente.

Tutti gli interventi assoggettati a grado 4 acquisiscono la destinazione residenziale salvo diversa indicazione puntuale.

#### **ART. 23 - NORME PER I CONTESTI FIGURATIVI**

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.

In tali ambiti:

- è vietato l'introduzione di essenze non pertinenti e si devono mantenere in efficienza gli elementi di arredo storico presenti;
- il colore delle facciate e dei manufatti dovrà essere in armonia con la bellezza del contesto figurativo con colori tenui e previa valutazione della Commissione Edilizia;
- è vietato l'inserimento di cartellonistiche pubblicitarie, infrastrutture tecnologiche (elettrodotti, impianti di telefonia mobile, ecc.) che deturpano il contesto rovinando irrimediabilmente l'immagine dello stesso, ed elementi che motivatamente non si ritengano consoni allo stesso.

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 sono ammessi esclusivamente gli interventi sugli edifici esistenti di cui alle lettere a), b), c), d), art. 3, comma 1, del D.Lgs. 380/01 e non vi possono essere realizzati nuovi edifici o ampliamenti, se non previsti come interventi puntuali negli elaborati cartografici di piano.

Per le case di abitazione esistenti alla data di approvazione del PATI, che non siano state generate da ampliamento realizzato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 24/85 o dalla L.R. 11/2004 o che non siano state oggetto di condono per nuova edificazione o cambio d'uso a residenza, è ammesso l'ampliamento fino

ad un massimo di 1200 mc. compreso l'esistente, utilizzando solamente l'eventuale parte rustica esistente contigua.

In tali aree possono essere individuate aree a standard, purché non comportanti la realizzazione di volumi fuori terra e non rechino pregiudizio all'ambito tutelato.

I parametri relativi alle distanze minime dai confini, dalle strade, tra fabbricati e all'altezza massima, sono quelli previsti all'art. 19 per le zone agricole.

Tutte le nuove edificazioni, gli ampliamenti o ristrutturazioni, dovranno sottostare al prontuario allegato sub A) alle presenti norme.

#### **PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

La scheda E040 è relativa al complesso edilizio di Villa Savardo.

Per tutti gli immobili interni all'area di pertinenza evidenziata sono ammesse le destinazioni d'uso seguenti: attività socio-assistenziali, sedi culturali e religiose, servizi pubblici e/o di interesse pubblico, attrezzature scolastiche, residenziale, modeste attrezzature turistico-ricettive in ogni caso mai prevalenti sulla cubatura complessiva, piccoli laboratori artigianali.

All'interno di tale area sono ammessi i parcheggi di pertinenza delle attività, nel rispetto dell'utilizzo di materiali compatibili con la zona.

#### **ART. 24 - INDIRIZZI E CRITERI PER LA REALIZZAZIONE DI PARCHI E RISERVE NATURALI DI INTERESSE COMUNALE**

Il PI identifica nella tavola di piano ambiti nei quali realizzare parchi e riserve naturali di interesse comunale ai sensi dell'articolo 27 della L.R. 40/84.

In tali ambiti si dovrà procedere all'individuazione del parco con apposito PP che dovrà:

- definire, per ciascun ambito, le caratteristiche morfologiche e funzionali, nonché le tipologie delle attrezzature da realizzarvi, perseguendo il mantenimento dei sistemi ripariali e ove necessario, il ripristino di alberi, arbusti e siepi di specie autoctone;
- definire gli interventi consentiti per gli edifici e le strutture esistenti all'interno dei parchi in conformità alla presente normativa.

Negli ambiti oggetto del presente articolo sono altresì consentiti:

- limitati lavori di miglioria fondiaria, purché realizzati nel rispetto degli obiettivi di tutela elencati nelle presenti norme e con esclusione di sbancamenti e terrazzamenti che modificano il regime idraulico delle acque, o l'assetto idrogeologico o determinino una alterazione significativa del paesaggio preesistente e del profilo dei terreni;
- parcheggi che dovranno comunque essere piantumati e realizzati lungo i margini degli ambiti soggetti a parco;
- edifici di riconosciuto interesse pubblico e comunque non si potrà utilizzare una superficie coperta superiore allo 0,5 % dell'ambito di parco. Per gli edifici all'interno del parco soggetti a demolizione per il raggiungimento degli obiettivi di tutela e valorizzazione ambientale, si potrà utilizzare il credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme;
- spazi attrezzati per la sosta e la ricreazione, dotati di attrezzature di ristoro e per il tempo libero, inserite nel contesto dei parchi urbani.

Ai Parchi di interesse locale, si applicano le misure di salvaguardia previste dalla L.R. 40/84.

## **TITOLO V - TUTELA AMBIENTALE E DEL PAESAGGIO**

### **ART. 25 - TUTELA DEL PAESAGGIO**

La tutela e conservazione del paesaggio, in quanto difesa del patrimonio pubblico, è compito dell'Ente Comunale, l'Amministrazione Comunale potrà pertanto porre in atto tutti quei provvedimenti atti a tutelare il bene ambientale inteso nel senso più vasto.

Le strade e i sentieri riscontrabili sulle mappe catastali e di proprietà pubblica sono patrimonio della collettività anche se non più funzionali alla circolazione e pertanto dovranno essere mantenuti in condizioni tali da essere percorribili. È fatto divieto a chiunque di ostruirle anche mediante piantumazione. Il proprietario del fondo attiguo dovrà mantenere in buone condizioni l'eventuale muro di contenimento al fine di evitare il franamento ed in caso di deterioramento dovrà ripristinare lo stesso secondo le caratteristiche originarie e le prescrizioni contenute nelle presenti norme.

I muri di contenimento del terreno sia a valle che a monte di strade sia pubbliche che private in zona collinare dovranno essere mantenuti nella loro immagine originaria. In caso di allargamenti o sistemazioni che richiedessero la demolizione del muro, questo dovrà essere ricostruito con gli stessi o analoghi materiali. Nel caso che situazioni geologiche particolari richiedessero la costruzione di più solide murature in calcestruzzo, queste dovranno essere rivestite all'esterno dagli stessi materiali con cui sono realizzati i muri circostanti o comunque tipici della zona. Le murature esistenti realizzate in calcestruzzo a vista e laddove la loro presenza contrasti con l'immagine generale dell'ambiente, dovranno essere mascherate con essenze rampicanti sempreverdi.

Nella messa a dimora di piantumazioni arboree si consiglia ovunque la scelta di essenze locali autoctone.

### **ART. 26 - NORME A FAVORE DEL CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI E DELL'EDILIZIA SOSTENIBILE**

Nella redazione di nuovi interventi edilizi con l'obiettivo della tutela e riqualificazione ambientale, si auspica che tutti i nuovi edifici conseguano la classe energetica B contenuta nel Protocollo Ecodomus (classe e metodo di calcolo) per quanto riguarda il fabbisogno di energia primaria per il riscaldamento e acqua calda sanitaria.

### **ART. 27 - CRITERI PER IL RISANAMENTO DELL'ARIA E LA RIDUZIONE DELL'INQUINAMENTO ATMOSFERICO, LUMINOSO, ACUSTICO ED ELETTROMAGNETICO E PER LA VERIFICA DEL LIVELLO DI RIFERIMENTO DEL RADON**

#### INQUINAMENTO ATMOSFERICO:

Per favorire la riduzione dell'inquinamento si dovrà attenersi alle seguenti indicazioni:

- nella progettazione di SUA, vanno previste barriere vegetali, al fine di limitare la diffusione delle polveri totali, di essenze arboree autoctone;
- la tipologia urbana ed edilizia dovrà permettere la ventilazione naturale degli edifici;
- negli impianti tecnologici degli edifici devono essere privilegiati sistemi ad alta efficienza energetica e che minimizzino le emissioni in atmosfera.

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

#### INQUINAMENTO ACUSTICO:

All'interno di ambiti di trasformazione o riqualificazione per i quali la VAS o la zonizzazione acustica segnalino situazioni di incompatibilità, in fase di pianificazione attuativa, deve essere garantita la realizzazione di fasce a verde piantumato di mitigazione e ambientazione nei 20 m di prossimità alle funzioni incompatibili.

Si ricorda l'applicazione delle fasce di rispetto previste dal piano di classificazione acustica approvato. Tale valutazione va fatta attraverso una analisi "preventiva" di clima acustico da depositare prima del rilascio del Provvedimento edilizio. Inoltre, al momento dell'inizio attività la ditta dovrà produrre adeguata documentazione atta a verificare la conformità al Piano stesso.

Anche la pianificazione attuativa di ambiti da trasformare e riqualificare, deve essere accompagnata da una documentazione previsionale del clima acustico che garantisca la compatibilità acustica dell'insediamento con il contesto, tenendo conto anche delle infrastrutture per la mobilità interne o esterne al comparto attuativo.

Nella progettazione degli insediamenti si dovrà perseguire il raggiungimento del clima acustico idoneo principalmente attraverso una corretta organizzazione dell'insediamento e localizzazione degli usi e degli edifici.

Gli interventi di mitigazione, quali ad esempio i terrapieni integrati da impianti vegetali o le eventuali barriere, dovranno in ogni caso essere adeguatamente progettati dal punto di vista dell'inserimento architettonico paesaggistico e realizzati prima dell'utilizzazione degli insediamenti.

#### INQUINAMENTO LUMINOSO:

Per quanto riguarda le norme per il contenimento dell'inquinamento luminoso, il risparmio energetico nell'illuminazione per esterni e per la tutela dell'ambiente e dell'attività svolta dagli osservatori astronomici, va applicata la Legge Regionale 7 agosto 2009, n. 17.

#### RADON:

Atteso il livello di riferimento di radon esposto nel Rapporto Ambientale, secondo il principio della precauzione, (DGR 79/2002), vengono stabilite le seguenti norme:

Il radon è un gas radioattivo, altamente nocivo per la salute umana, presente nel suolo e nei materiali da costruzione, che tende a diffondersi nelle abitazioni.

Negli ambienti chiusi quali le abitazioni ed i luoghi di lavoro si concentra risalendo dal sottosuolo ed entrando attraverso il contatto terreno/fondazioni tramite fessure anche microscopiche.

Il radon è presente anche nei materiali da costruzione provenienti da terreni particolarmente ricchi di uranio ed in alcuni casi nelle acque.

Gli interventi finalizzati alla riduzione del pericolo di formazione di gas radon, qualora sia rilevata la presenza in quantità significativa, sono:

- isolamento dei materiali mediante apposite guaine e/o vernici;
- isolamento delle fondazioni;
- creazione di ricambio d'aria a vespaio al piano terra degli edifici.

Nel caso di costruzione o di ristrutturazione di fabbricati, la documentazione di progettuale dovrà essere corredata da una relazione tecnica che descriva gli interventi per prevenire l'ingresso negli ambienti abitativi di radon provenienti dal sottosuolo e per garantire il rispetto dei limiti indicati nella raccomandazione 90/143/Euratom del 21/02/90 (per gli edifici esistenti 400 Bq/mc, per quelli nuovi di 200 Bq/mc).

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/mc e precisa che laddove non risulta possibile rispettare questo limite il livello non deve comunque superare i 300 Bq/mc.

## TITOLO VI - SPAZI PUBBLICI

### ART. 28 - DIMENSIONAMENTO INSEDIATIVO E DEI SERVIZI

Le zone destinate a standard sono suddivise secondo le seguenti categorie:

- a) aree di proprietà pubblica;
- b) aree che, ancorché di proprietà privata, siano asservite ad uso pubblico;
- c) aree di interesse generale, di proprietà e/o in gestione a enti pubblici, e/o di diritto pubblico, gestori di servizi pubblici, e/o ONLUS;
- d) altre aree che, pur conservando un regime privato dei suoli, rivestono comunque uno specifico interesse pubblico per le loro caratteristiche intrinseche (es. parchi, etc.), per effetto di convenzioni con il comune.

All'interno di tutti gli ambiti potranno essere previste e realizzate aree a standard e servizi, che potranno essere gestiti sia direttamente, sia attraverso Enti od istituti pubblici od a partecipazione pubblica e sia stipulando apposite convenzioni con associazioni od organizzazioni.

Il PI 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.

Il PI destina a ciascun abitante una volumetria definita ed una dotazione di standard urbanistici pari a 30 mq/abitante. Le articolazioni quantitative minime degli standard primari sono:

- parcheggi pubblici 8 mq/ab.
- verde pubblico 5 mq/ab.

**E' facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere articolazioni quantitative diverse tra area a parcheggio ed area a verde, nel rispetto comunque di una dotazione complessiva non inferiore a 13 mq./ab.**

Per tutti i SUA residenziali, si dovrà conteggiare per ciascun abitante una volumetria pari a 150 mc./ab. in riferimento alla massima capacità edificatoria.

Nella redazione dei SUA, salva diversa indicazione del presente piano, devono essere assicurati gli standard primari nella misura prevista dalla normativa vigente, mentre gli standard secondari sono già definiti e localizzati dal PI in relazione all'intera capacità insediativa teorica prevista.

Nel caso in cui, nell'ambito del SUA, non vengano individuati standard secondari, le aree devono essere conferite nell'ambito delle zone individuate dal PI; in alternativa l'Amministrazione comunale potrà consentire la loro monetizzazione al valore che viene determinato da apposita deliberazione. In ogni caso l'Amministrazione Comunale, anche in caso di monetizzazione, dovrà assicurare il rispetto del dimensionamento previsto.

Fatta salva diversa prescrizione del presente piano, gli standard individuati all'interno degli ambiti di SUA nella cartografia del PI sono da considerare come standard primari di pertinenza dei singoli piani e non vengono computati nel conteggio degli standard secondari e possono essere variati di posizione nel rispetto delle quantità previste.

Nel quadro della classificazione e nel rispetto degli obiettivi qualitativi e quantitativi stabiliti dal presente Piano 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.

E' facoltà dell'amministrazione, per i soli piani di recupero, di convenire la monetizzazione delle superfici per standard primario e opere non reperibili all'interno degli ambiti.

Il PI, per le destinazioni diverse da quella residenziale e salvo specifiche normative più restrittive, definisce uno standard minimo pari a:

- industria e artigianato, mq 10 ogni 100 mq di superficie delle singole zone;
- commercio e direzionale, mq 100 ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento e mq 10 ogni 100 mq di superficie lorda accessoria;
- turistico ricettive, mq 15 ogni 100 mc., oppure mq 10 ogni 100 mq, nel caso di insediamenti all'aperto e comunque è fatto obbligo di realizzare almeno un posto auto per ogni camera.

Il conseguimento degli standard può essere in parte assicurato mediante forme di convenzionamento con aree di proprietà privata.

Nelle tavole e nel dimensionamento potrà essere prevista una dotazione obbligatoria, superiore a quella minima stabilita dal presente articolo, in relazione alle specifiche caratteristiche dell'area.

Nel caso di intervento edilizio diretto (IED), riguardante la realizzazione di nuove superfici a carattere commerciale e direzionale, sia mediante interventi di nuova costruzione o ampliamento e sia mediante interventi di cambio d'uso e/o ristrutturazione, devono essere reperiti e vincolati ad uso pubblico spazi pertinenziali per la sosta nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento frutto di nuova realizzazione o cambio d'uso; una quota parte degli spazi dovrà essere attrezzata per il posteggio di biciclette e ciclomotori. **Il suddetto vincolo dovrà essere stipulato prima del titolo edilizio.**

Queste superfici destinate a parcheggio concorrono al calcolo della capacità edificatoria dell'area, del rapporto di copertura e non impongono particolari distanze da rispettare: il vincolo a parcheggio aperto al pubblico può cessare contestualmente alla cessazione dell'attività che ne ha determinato l'individuazione.

In sede di convenzione o atto d'obbligo possono essere stabilite particolari modalità di fruizione dei parcheggi, comprendenti, tra l'altro:

- orari di apertura e modalità di accesso;
- oneri per la manutenzione;
- particolari tecnici.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale consentire la monetizzazione sulla base dei valori stabiliti con apposita deliberazione nei seguenti casi:

- effettiva possibilità di sosta pubblica esistente nel raggio di 300 mt dalla porta di ingresso dell'esercizio commerciale/direzionale;
- se non si raggiunge, in base all'intervento previsto, almeno una superficie di 12,5 mq, a parcheggio;
- se, per motivate esigenze, non si ritenesse opportuna la realizzazione (orografia del terreno, etc.).

#### **ART. 29 - NORME COMUNI ALLE ZONE "F" PER SERVIZI ED ATTREZZATURE**

Le zone per servizi ed attrezzature sono riservate ad interventi per opere e per servizi pubblici o di interesse pubblico, quali scuole, asili, chiese, mercati, centri sociali, parcheggi, impianti sportivi, verde attrezzato, etc.

Gli Enti Pubblici e previo accordo con l'Amministrazione Comunale, i privati, singoli o associati, possono realizzare direttamente interventi per l'attuazione di opere e servizi, in area di proprietà o in diritto di superficie, a condizione che l'intervento sia compatibile con gli indirizzi generali ed i programmi comunali.

Le attrezzature destinate allo svago, allo sport, alla ricreazione possono venire realizzate:

- come impianto di uso pubblico; tale fattispecie si configura quando viene stipulata una convenzione con il Comune che stabilirà le modalità di fruizione;
- come impianto pubblico, realizzato dall'Ente istituzionalmente componente.

Gli interventi edilizi ammessi devono rispettare le distanze da confini, fabbricati e strade previste per la zona residenziale nelle presenti norme.

##### **A) Aree per l'istruzione.**

All'interno di tali aree potranno essere realizzate le attrezzature pre-scolastiche e scolastiche comprensive delle strutture di supporto quali palestre, mense, ecc. con i seguenti parametri:

- Rapporto di copertura fondiario non potrà essere superiore al 50%;
- Altezza massima dei fabbricati 10 mt. fatte salve particolari esigenze didattiche o tecnologiche;
- dovranno essere previste apposite aree, interne ed esterne, da destinare alla sosta veicolare e appositi spazi attrezzati e protetti per la sosta delle biciclette, di estensione proporzionale al numero degli occupati nell'attrezzatura.

##### **B) Aree per attrezzature di interesse comune**

All'interno di tali aree dovranno essere realizzate attrezzature pubbliche o di uso comune, di interesse generale, con i seguenti parametri:

- l'indice di copertura fondiario massimo è fissato nel 50%;
- altezza massima del fabbricato non potrà eccedere 8,50 mt. fatte salve particolari esigenze di ordine tecnologico o funzionale;

- dovranno essere previste apposite aree da destinare alla sosta veicolare e a quella dei cicli e dei motocicli pari ad 1mq/mq di superficie lorda di pavimento degli spazi aperti al pubblico e degli uffici.

Con il numero 28 è identificato in cartografia l'ambito di concentrazione delle strutture aziendali ed accessorie della fattoria sociale, le attrezzature aziendali della quale dovranno essere pienamente funzionali a progetti di carattere sociale.

Fatte salve le indicazioni puntuali di scheda E062, relative al corpo edilizio principale di valore storico-ambientale e alla prescrizione di ripristinare e valorizzare l'aia a questo contigua, nell'ambito perimetrato all'interno dei parametri sopra riportati sono consentite tutte le destinazioni proprie della zona agricola ed anche gli ulteriori spazi specializzati seguenti:

- ambienti coperti, attrezzati per l'accoglienza e l'intrattenimento dei gruppi, nei quali siano individuati anche luoghi di sosta e riposo;
- strutture ed attrezzature finalizzate ad attività ludiche o terapeutiche attraverso l'impiego di animali o di produzioni agricole aziendali.

### **C) Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport e aree riservate ad attrezzature sportive**

Sono destinate ad accogliere tutti gli impianti e le attrezzature per l'esercizio dell'attività sportiva ed oltre alla copertura delle attrezzature stesse, potranno essere realizzati edifici di servizio (palestre, spogliatoi, servizi, punto di ristoro e simili) con i seguenti parametri:

- superficie coperta non superiore al 35% dell'area, compresi i fabbricati esistenti;
- altezza massima del fabbricato non potrà eccedere 10 mt. fatte salve particolari esigenze di ordine tecnologico o funzionale;
- dovranno essere previsti adeguati spazi per la sosta ed il parcheggio.

### **D) Parcheggi**

La sistemazione delle aree a parcheggio deve essere particolarmente curata limitando all'indispensabile le alterazioni dei luoghi e dovranno essere opportunamente piantumate con essenze arboree tipiche della flora locale.

Sono ammessi in tali ambiti attrezzature di supporto (chioschi).

Per i parcheggi ricavati lungo strada dovrà essere rimarcata la separazione dalle corsie di marcia anche mediante l'impiego di diversi materiali di rivestimento (acciottolato, porfido, inserti autobloccanti, ecc.) o di diverse tonalità cromatiche dell'asfalto. Sono fatte salve le ulteriori disposizioni del Codice della Strada.

Per tutte le zone previste nel presente articolo, ad eccezione delle zone destinate a parcheggio, nei limiti dei parametri stabiliti, è sempre consentita la realizzazione di una abitazione per il custode, la costruzione di locali per servizi collettivi annessi agli impianti e cioè: bar, sala riunioni e simili, servizi igienici, tettoie aperte o locali per il deposito attrezzi, chioschi o posti di ristoro, locali per riunioni ed attrezzature per il gioco dei bambini.

## **ART. 30 - VIABILITA'**

Nelle tavole di Piano sono individuate la viabilità principale, la viabilità secondaria e quella di collegamento tra frazioni e contrade.

Le strade sono classificate dagli organi competenti ai sensi del D.Lgs. 3/4/1992 n. 285 (Nuovo Codice della Strada) e del D.P.R. 16/12/1992 n. 495 e successive modifiche e integrazioni. Le indicazioni del PI relative alla viabilità di previsione e a quelle esistenti da potenziare hanno valore vincolante per quanto riguarda la posizione degli svincoli, la gerarchia stradale che comportano, lo sviluppo di massima del tracciato, mentre hanno valore indicativo, fino alla redazione dei progetti esecutivi delle singole opere, per quanto concerne l'esatta configurazione del tracciato e degli svincoli e le caratteristiche della sede stradale. E' in ogni caso da considerare vincolante la profondità delle zone di rispetto stradale, se individuata nella cartografia.

Congiuntamente alla progettazione ed attuazione delle nuove strade previste devono essere progettate ed attuate le opere e le sistemazioni del verde complementare alla viabilità ai fini della mitigazione dell'impatto e dell'ambientazione paesaggistica dell'infrastruttura.

La tipologia da seguire, nella progettazione ed in sede esecutiva, per le strade locali di distribuzione all'interno della stessa zona e nei SUA, è quella prevista dal D.M. 5.11.2001.

Qualora il PI individui, all'interno dei comparti di attuazione, dei tracciati stradali da realizzare, in sede di SUA può essere proposto un posizionamento dei tracciati parzialmente diverso, ferma restando la funzionalità dei collegamenti stradali previsti dal PI. Tale proposta di diverso tracciato della viabilità può essere approvata dal Consiglio Comunale, in sede di approvazione del SUA, qualora sia giudicata idonea e non peggiorativa anche in relazione al parere del Responsabile del Servizio.

Per le strade residenziali a fondo cieco la sezione minima della carreggiata (composta dalle sole corsie) non può essere inferiore a ml 5,50 (corsie da 2,75 oltre alle banchine da 0,50) e al termine di detta strada deve essere prevista una piazzola per l'agevole manovra degli automezzi, nella quale sia inscrivibile un cerchio di diametro non inferiore a mt 12,00.

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 o segnaletica.

Intersezioni: per le intersezioni a raso andranno previste, ogni qualvolta possibile in rapporto alla situazione dei luoghi, delle rotatorie con dimensioni di cui al DM 19.04.2006; il sistema delle precedenzae sarà stabilito in base alla gerarchia delle strade e dei flussi di traffico registrati con il sistema "alla francese" (precedenza a chi occupa la rotatoria).

Piste ciclabili: per il dimensionamento si fa riferimento al Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici 30.11.1999, n. 557 "Regolamento recante norme per la definizione delle caratteristiche Tecniche delle piste ciclabili".

#### **ART. 31 - PARCHEGGI PRIVATI**

In tutte le nuove costruzioni residenziali, ampliamenti, cambio di destinazione d'uso con o senza opere avente maggior carico urbanistico e demolizioni con ricostruzione, devono essere reperiti appositi spazi per parcheggi privati in misura non inferiore a 1 mq ogni 10 mc di costruzione, ai sensi della Legge n. 122/89. Tale dotazione dovrà essere reperita con almeno il 50% del parcheggio effettivo al netto delle aree di manovra (salvo norme più restrittive derivanti da leggi statali o regionali).

I pubblici esercizi esistenti potranno dotarsi di parcheggi di pertinenza dell'attività utilizzando anche aree con destinazione diversa e non specifica prossime alla sede dell'attività. In caso di aree inedificabili si dovranno utilizzare prioritariamente le fasce di rispetto stradale o aree ad esse finitime, fino ad un massimo pari a due volte la dotazione minima prevista dalle norme ed è fatto obbligo di realizzare pavimentazioni in terra battuta, ghiaia o simili e di adottare gli accorgimenti necessari (es. strato separatore) per rendere possibile il ripristino della situazione originaria alla cessazione dell'attività.

Per l'area interclusa tra il Torrente Astico e la zona produttiva è ammessa la sistemazione a parcheggio alberato per le attività e la sistemazione a verde, mentre non sono ammesse costruzioni o depositi di materiali di qualsiasi natura.

#### **ART. 32 - IMPIANTI PER LA DISTRIBUZIONE DI CARBURANTI**

Nel rispetto della legislazione vigente in materia, nelle sole zone agricole escluse quelle inserite nei nuclei e quelle soggette a vincolo paesaggistico ai senso del D.Lgs. n. 42/2004, nonché nelle zone produttive, è consentita l'installazione di nuovi impianti commerciali per la distribuzione di carburanti al servizio della circolazione veicolare.

Gli impianti possono comprendere, oltre alle attrezzature necessarie per l'erogazione (pompe, pensiline, cisterne interrato, ecc.) anche le strutture per l'assistenza meccanica e il lavaggio degli autoveicoli, le attività commerciali connesse con l'impianto, i servizi di ristoro, i servizi igienici, ecc.

I nuovi impianti sono ammessi esclusivamente su aree di adeguate dimensioni ed in posizione tale da non recare pregiudizio alla sicurezza della circolazione veicolare e pedonale.

L'ubicazione, i collegamenti con le sedi stradali esistenti e le caratteristiche degli impianti vengono definite dalla Giunta Comunale, su richiesta dell'interessato, prima della presentazione della domanda di permesso di costruire, tenendo presenti le esigenze del traffico, la sicurezza della circolazione, nonché la tutela dei valori storici, architettonici e ambientali.

Tutte le strutture costituenti l'impianto devono rispettare le seguenti norme:

- rapporto di copertura massimo 20%, pensiline comprese;
- edifici ad un solo piano fuori terra senza soppalco;
- distacco minimo dai confini m. 5;
- distacco minimo dagli edifici esistenti nelle zone ed aree confinanti, m. 10;
- distanza minima dal confine stradale m. 5.

### **ART. 33 - INDIRIZZI E CRITERI PER L'APPLICAZIONE DELLA PROCEDURA DELLO SPORTELLINO UNICO**

Il PI assume, quali criteri generali di riferimento per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive, i criteri stabiliti dal PATI 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 PI, ma si conformano ai criteri stabiliti dal PATI, l'Amministrazione Comunale può, motivatamente, procedere con quanto previsto dagli artt. 2 e 5 del D.P.R. 447/98 e s.m.i..

Sono fatti salvi i procedimenti in corso.

Per i procedimenti che comportino variazione al PATI, si coordinano le procedure previste dagli artt. 2 e 5 del D.P.R. 447/98 con quelle del PATI, secondo il combinato disposto dell'art. 14, comma 10 ed art. 15 della L.R. 11/2004. Resta in ogni caso l'obbligo per detti interventi di integrare la documentazione progettuale con gli obblighi conseguenti alla VAS della variante proposta e di verifica della sostenibilità ambientale secondo la normativa vigente.

### **ART. 34 - DISCIPLINA DEL COMMERCIO - CRITERI PER L'INDIVIDUAZIONE DI AMBITI PREFERENZIALI DI LOCALIZZAZIONE DELLE GRANDI STRUTTURE DI VENDITA E DI ALTRE STRUTTURE ALLE STESSE ASSIMILATE**

Il presente Piano conferma le previsioni di strutture di vendita esistenti e le disposizioni previste dalle leggi vigenti in materia. Le dotazioni pertinenti e di standard delle strutture di vendita dovranno essere sempre assicurate all'interno delle aree o degli immobili oggetto d'intervento, ovvero in aree o immobili immediatamente adiacenti e/o contigui. La possibilità di concedere la monetizzazione di tali aree è facoltà esclusiva dell'Amministrazione Comunale.

## **TITOLO VII - NORME FINALI**

### **ART. 35 - POTERI DI DEROGA**

Al Responsabile dell'ufficio, previa deliberazione favorevole del Consiglio Comunale, è riconosciuto il potere di rilasciare provvedimenti in deroga alle norme del Regolamento Edilizio e alle previsioni di PI per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico. La deroga, nel rispetto comunque delle norme contenute nel D.Lgs. n. 42/2004, delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare i parametri sottoindicati e con i seguenti limiti:

- a) la densità territoriale di zona e la densità fondiaria possono essere aumentate fino al 50% nei valori massimi e diminuite fino al 50% nei valori minimi;
- b) la percentuale di copertura massima può essere aumentata del 50%;
- c) l'altezza massima prevista per la zona può essere aumentata di non più di m. 3,50;
- d) la distanza tra edifici interni al lotto può essere diminuita non più del 50%, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile e dell'art. 9 del D.M. 2.04.1968.

Le cabine elettriche, telefoniche e simili potranno essere inserite anche nelle aree di rispetto stradale ed in aree destinate ad altri usi pubblici quando l'inserimento non ne pregiudichi l'utilizzo e salvo l'autorizzazione dell'ente proprietario della strada.

Al Responsabile dell'ufficio è riconosciuto altresì il potere di rilasciare provvedimenti in deroga alle norme del Regolamento Edilizio e alle previsioni di PI, in conformità all'art. 76 della L.R. 61/85 per la ricostruzione degli edifici o di loro parti o comunque di opere edilizie o urbanistiche, integralmente o parzialmente distrutti a seguito di eventi eccezionali o per causa di forza maggiore debitamente documentate e dimostrate.

### **ART. 36 - STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI ESECUTIVI VIGENTI**

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

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

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

### **ART. 37 - NORME ABROGATE**

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

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



## **PRONTUARIO - Caratteri tipologici per l'edificazione nelle zone di centro storico, di contesto, agricole e nei nuclei**

Il presente prontuario disciplina gli interventi di:

- nuova edificazione, ampliamento e ristrutturazione edilizia realizzati all'interno del Centro Storico, delle zone di contesto, nei nuclei e negli immobili a destinazione residenziale ricadenti nelle zone agricole;
- negli immobili schedati, nel rispetto comunque del grado di intervento.

E' ammessa l'adozione di soluzioni progettuali diverse (nel rispetto dei parametri edificatori di zona) in relazione ad un'attenta ed innovativa progettazione di qualità mediante la seguente documentazione:

- a) descrizione del progetto e dei riferimenti culturali adottati;
- b) descrizione del rapporto tra progetto e tradizioni locali in riferimento all'interpretazione dei fabbricati di maggior qualità oggetto del censimento dei beni ambientali;
- c) descrizione del bilancio paesaggistico conseguito a seguito della realizzazione del manufatto (valorizzazione di determinate prospettive, armonizzazione tipologica dei volumi, etc.).

Nel caso di interventi sugli edifici esistenti ~~compreso l'ampliamento che presentano caratteristiche in contrasto con il prontuario~~, è consentito per il manto di copertura e per gli infissi l'utilizzo di materiali diversi da quelli previsti nel presente prontuario, nonché l'impiego di forometrie con rapporti tra larghezza ed altezza diversi da quelli previsti nel presente prontuario.

Il Responsabile del Procedimento, sentita la Commissione Edilizia Comunale, può autorizzare, in deroga al presente Prontuario, gli interventi ritenuti idonei che rispettino i criteri sopra descritti.

Di seguito si enuncia lo schema tipologico a cui si debbono indirizzare le progettazioni di cui al primo comma:

### PER LE NUOVE EDIFICAZIONI RICADENTI IN "CENTRO STORICO"

Gli interventi di nuova edificazione o di ricostruzione consentiti nelle zone "centro storico" devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- gli edifici devono essere di forma semplice;
- tutte le coperture devono rispettare l'inclinazione tipica delle falde degli edifici circostanti;
- il manto di copertura deve essere in cotto, mentre si consigliano i coppi; nel caso di uso promiscuo di coppi nuovi e di recupero l'effetto cromatico deve comunque risultare omogeneo;
- i comignoli devono essere improntati a semplicità di forma, costruiti secondo le tecniche e le modalità tradizionali locali; sono ammessi comignoli in rame;
- la cornice di gronda non deve avere una sporgenza maggiore di quella massima riscontrabile nelle facciate latitanti o circostanti;
- I canali di gronda e pluviali devono essere a profilo curvo in rame o in altro materiale purché verniciato a tinte uniformi e in accordo cromatico con la facciata;
- il sottospazio della gronda deve avere lo stesso andamento della falda o essere orizzontale, adeguandosi comunque a quello tipico della maggioranza degli edifici circostanti;
- la trama delle forature ~~nella facciata principale~~ deve uniformarsi a quella tipica della zona, come pure il rapporto tra altezza e larghezza delle finestre (consigliato  $L = \text{cm } 80-100$ ,  $H = \text{cm } 140-160$ ,  $H/L = \text{circa } 1,5$ ; nel sottotetto  $H/L = 0,8 - 1,20$ ). Si suggerisce comunque uno studio della forometria esteso ad una porzione significativa dell'edificio preesistente o ad un insieme di fabbricati circostanti;
- Eventuali vetrine dovranno possibilmente essere collocate internamente al volume dell'edificio, creando un'antistante portico al quale accedere tramite aperture localizzate in allineamento con quelle dei piani superiori;
- sono ammesse soglie lapidee sporgenti aventi spessore non inferiore a cm. 10; qualora di spessore inferiore devono essere poste a filo intonaco. Si suggerisce comunque la realizzazione dell'intera riquadratura della finestra con elementi lapidei dello spessore di almeno cm 10;

- gli infissi esterni devono essere dei seguenti materiali: legno naturale, preferibilmente laccato o verniciato e PVC o profilato metallico purché verniciati omogeneamente in accordo cromatico con la facciata; è vietato l'uso di alluminio anodizzato;
- gli oscuri devono essere preferibilmente alla vicentina in legno naturale verniciato sia in tinte naturali che laccate, PVC, alluminio verniciato; i colori dovranno essere in sintonia con l'edificio ; sono comunque ammessi gli oscuri a due ante battenti nel rispetto dei colori indicati;
- i portoncini d'ingresso possono essere anche di disegno e materiali innovativi purché giudicati idonei dalla Commissione Edilizia;
- possono realizzarsi logge in arretramento rispetto al filo di facciata, escludendo tassativamente i poggiali a sbalzo superiore a cm. 50. Tali logge devono mantenere la loro caratteristica di spazi aperti;
- sono vietate le scale esterne, fanno eccezione eventuali scale di sicurezza;
- i parapetti devono essere esclusivamente metallici, di sobrio disegno e verniciati con tinte in accordo cromatico con le facciate. Sono ammessi parapetti in vetro e legno purché in sintonia con la facciata dell'edificio. Si suggeriscono quelli realizzati con tondini o barre quadrate uniti alle estremità da piattine;
- tutti i fabbricati devono essere intonacati;
- si consigliano gli intonaci a malta di calce e sabbia finiti al frattazzo e tirati al greggio o al fino; è vietato qualsiasi rivestimento esterno in contrasto con le tradizioni del centro antico;
- le tinteggiature devono essere rigorosamente pastello o a base di calce;
- la pavimentazione degli spazi scoperti deve essere preferibilmente in cotto nelle sue forme tradizionali o in acciottolato o in pietra locale a piano di sega, fermo restando che anche la sistemazione di questi ultimi deve rientrare nel progetto generale.

#### INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI IN ZONA "CENTRO STORICO"

Gli interventi sugli edifici esistenti consentiti dal P.I. devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- La pendenza e l'andamento delle falde non possono essere modificate, salvo incongruità accertata, ed il manto di copertura deve essere in cotto, mentre si consigliano i coppi. Gli edifici a tetto piano, nel caso di interventi edilizi, che non siano di mera manutenzione ordinaria o straordinaria, devono essere ricondotti alla tipologia tipica, rispettando l'inclinazione tipica locale;
- Nel caso di rifacimento del tetto o di ampliamento, il manto di copertura deve risultare omogeneo; a tal proposito si consiglia di disporre i coppi nuovi con la concavità verso l'alto (con la funzione quindi di canali), mentre i coppi di recupero verranno disposti a copertura dei sottostanti canali (con la concavità, quindi, verso il basso). Nel caso di uso promiscuo di coppi nuovi e di recupero a copertura dei canali, si raccomanda una posa omogenea dei due tipi onde evitare il formarsi di antiestetiche macchie di colore in corrispondenza delle concentrazioni di coppi vecchi o nuovi;
- Gli sporti non possono essere aumentati, fatto salvo per allineamento con edifici posti in continuità. In ogni caso l'andamento del sottosporto deve rispettare quello originale. Eventuali sporti di gronda siano essi lignei, lapidei o in cotto a vista o intonacato, a testa sagomata o meno devono essere mantenuti con le sovrastanti pianelle laterizie. Possono essere sostituite solo parti ad elevato grado di deterioramento con altre aventi forma e materiale uguali all'esistente. In caso di ampliamento dell'edificio, il nuovo sporto dovrà uniformarsi al preesistente riproponendo sporti uguali per materiale a quelli esistenti, ma di sagomatura semplificata e comunque ritenuta idonea dalla Commissione Edilizia Comunale. In ogni caso il sottosporto dovrà essere analogo all'esistente;
- Canali di gronda e pluviali devono essere a sezione curva possibilmente in rame; altri materiali sono ammessi purché verniciati a tinte uniformi in accordo cromatico con la facciata e ritenute idonee dalla Commissione Edilizia;
- I comignoli devono essere improntati a semplicità di forma o ricostruiti secondo le tecniche e le modalità tradizionali; sono ammessi comignoli in rame;
- Devono essere conservate le dimensioni delle aperture esterne. Nel caso di ampliamenti devono essere rispettate sia la trama delle forature esistenti nel corpo principale sia la loro dimensione.

La rottura in breccia per realizzare nuove aperture è permessa solo se queste possono essere collocate nel rispetto della trama esistente.

E' consentita la tamponatura di forature che fanno parte di una tessitura forometrica ben riconoscibile, purché l'intonaco della parte tamponata sia posto su un piano sfalsato di alcuni centimetri rispetto a quello della facciata e vengano mantenuti gli eventuali elementi architettonici preesistenti e comuni agli altri fori della facciata.

Le soglie delle finestre possono essere realizzate in materiale lapidei tradizionali, se sporgenti di spessore adeguato alle forometrie della tradizione e a quelle degli edifici posti nel contesto, suggerendo comunque la riquadratura completa del foro, da realizzare a filo intonaco o meglio sporgente per un massimo di cm. 2. La riquadratura può essere realizzata anche su manufatti originariamente sprovvisti, purché non venga alterata l'originaria dimensione dei fori;

- Devono essere mantenuti gli oscuri in legno alla vicentina o a battenti nelle tonalità dal verde scuro al grigio al bruno e, ove presenti nella preesistenza, devono essere proposti anche negli ampliamenti. A tale norma devono uniformarsi anche gli edifici di valore ambientale che abbiano subito manomissioni. Eventuali deroghe sono ammesse solo nei casi in cui la parte principale sia dotata di serramenti avvolgibili o di altro tipo che comunque, a giudizio della Commissione Edilizia Comunale, non costituiscono elemento di disordine visivo o alterazione degli originari equilibri di composizione delle facciate;
- Gli infissi esterni possono essere in legno, PVC o profilato metallico purché di unico colore per tutto l'edificio (preesistenza ed eventuale ampliamento). Sono comunque esclusi infissi esterni in alluminio anodizzato;
- I portoncini d'ingresso si consigliano in legno specchiato secondo le caratteristiche del luogo e verniciato al naturale o bruno o del colore degli scuri; possono comunque essere anche di materiale e disegno innovativi purché ritenuti idonei dalla Commissione Edilizia Comunale;
- Tutti gli edifici devono essere intonacati;
- Gli intonaci devono essere in malta di calce e sabbia finiti al frattazzo e tirati al greggio o al fine. In corrispondenza di cornici o elementi lapidei si avrà cura di tenere l'intonaco su un piano sfalsato che permetta l'emergere delle finiture più pregevoli;
- Le murature in mattoni o pietra aventi caratteristiche di faccia vista vanno mantenute nelle loro caratteristiche rifacendo eventualmente le fugature con malta di calce e sabbia finita a tampone;
- I poggiosi a sbalzo devono essere eventualmente ricondotti alla tipologia consentita per i nuovi edifici, a meno che non si tratti di elementi architettonici coevi all'impianto originale;
- Possono essere realizzate logge in arretramento rispetto al filo intonaco. Alle logge nuove o esistenti deve essere garantita la caratteristica di spazio aperto;
- Sono vietate le scale esterne;
- Sono vietati i parapetti pieni in calcestruzzo, in lastre di vetro retinato, ondulato o vetro-cemento, in grigliato di cotto o cemento, in ringhiera di ferro non adeguata al contesto.

Si consigliano parapetti metallici di sobrio disegno realizzati con tondini o barre quadre anche ritorte legati alle estremità da piattine e verniciati con tinte in accordo cromatico con l'insieme della facciata. I parapetti originali vanno conservati con gli eventuali necessari restauri;

- Le tinte devono essere del tipo pastello o a calce, ripristinando, ove possibile, quelle rilevabili come originali. La pittura deve comprendere con un unico colore l'intera unità edilizia. Sono escluse diverse coloriture nella stessa unità edilizia a sottolineare eventuali unità immobiliari o fasce orizzontali o verticali in corrispondenza dei vuoti e dei piani o fasce interpiano. Possono invece essere distinti con apposito accordo cromatico, meglio se quello originale, i marcapiani e le cornici di intonaco siano essi in rilievo o meno. Per gli edifici più significativi (quelli definiti dalle schede di piano con il grado di intervento nr. 1 e 2) è obbligatoria l'esecuzione sul posto di campioni onde permettere al responsabile del procedimento la verifica della compatibilità del colore con il contesto (anche previa analisi con la CEC).

E' obbligato il recupero di decorazioni pittorico-iconografiche da effettuarsi con la presenza di tecnici specializzati;

- Nella percezione dell'insieme la parte ampliata, pur rimanendo leggibile, deve risultare coerente con la facciata dell'edificio preesistente;

- Le pavimentazioni esterne di viottoli, corti, aie, ecc. in cotto o pietra ed i selciati, qualora conservino sufficienti caratteri di originalità, dovranno essere mantenuti o ripristinati quali parti integranti dell'ambiente. E' consentito il consolidamento mediante formazione di un letto di posa in materiale legante ed una moderata stuccatura delle interconnessioni, purché rimanga inalterata l'immagine originaria.

Nel caso di totale sostituzione di pavimentazione esterne (giustificabile solo se talmente degradate da risultare irrecuperabili) il nuovo potrà essere uguale alla preesistenza solo qualora questa risponda alle caratteristiche precedentemente elencate a meno di casi particolari valutati dalla Commissione Edilizia Comunale.

- Per la realizzazione di negozi e vetrine negli edifici del centro storico aventi precise connotazioni forometriche, si consiglia di attenersi a quanto descritto di seguito, cioè alla formazione di un portico interno su cui si affacciano le vetrine e l'ingresso veri e propri; il portico le cui aperture devono essere in corrispondenza di quelle dei piani superiori ed aventi eguale luce, tenendo presente che ad ogni finestra o apertura dei piani superiori che appartiene ad una maglia forometrica organica, può corrispondere un'apertura (porta o finestra) al piano terra. Non sono ammesse tende parasole a sbalzo in presenza di elementi e decorazioni architettoniche significative.

#### INTERVENTI SUGLI EDIFICI RESIDENZIALI IN ZONA "AGRICOLA" , IN ZONA CONTESTO E NEI NUCLEI

Sono escluse da queste prescrizioni le zone residenziali interne ai nuclei soggette ad indice e le zone produttive interne ai nuclei soggette a rapporto di copertura fondiario.

Le nuove edificazioni, gli ampliamenti e le ristrutturazioni dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- tutti gli edifici dovranno avere forme semplici;
- tutte le coperture devono rispettare l'inclinazione tipica degli edifici circostanti e l'andamento a due falde o a padiglione;
- il manto di copertura deve essere omogeneo, in cotto, mentre si consigliano i coppi; in caso di ampliamenti è consentito l'uso del manto di copertura preesistente così da dare continuità;
- sono vietati gli effetti di invecchiamento ottenuti utilizzando coppi di diversa colorazione soprattutto se posti in opera a chiazze ben riconoscibili;
- i comignoli devono essere improntati a semplicità di forma, costruiti secondo le tecniche e le modalità tradizionali locali ed intonacati, sono ammessi comignoli in rame e acciaio inox con modelli consoni all'architettura dell'edificio;
- la cornice di gronda deve sporgere per non più di 100 cm. ~~nelle facciate principali e~~; ~~in caso di tetto a due falde non deve sporgere più di~~ cm. 50 nelle ~~altre facciate laterali~~; ~~in caso di~~ negli ampliamenti si possono mantenere gli sporti preesistenti;
- canali di gronda e pluviali devono essere a profilo curvo suggerendo la scelta del rame. Altri materiali sono ammessi purché verniciati a tinte uniformi in accordo cromatico con la facciata, in tal senso si può usare l'acciaio inox;
- il sottosperto della gronda deve avere lo stesso andamento della falda in tutti gli edifici a due falde;
- la trama delle forature ~~nella facciata principale~~ deve uniformarsi a quella tipica della zona come pure il rapporto tra altezza e larghezza delle finestre (consigliato L = cm 80-100, H = cm 140-160, H/L = circa 1,5; nel sottotetto H/L = 0,8 - 1,20)
- le soglie delle finestre possono essere realizzate in materiale lapidei tradizionali di spessore adeguato alle forometrie della tradizione e a quelle degli edifici posti nel contesto.
- gli infissi esterni devono essere dei seguenti materiali: legno, preferibilmente laccato o verniciato, pvc, alluminio o ferro, purché verniciati omogeneamente in accordo cromatico con le facciate. Sono vietati i serramenti in alluminio anodizzato;
- gli oscuri devono essere alla vicentina o a battente in legno naturale verniciato, si consiglia il laccato in sintonia cromatica con la facciata, possono essere in PVC, Alluminio purché non anodizzato;
- sono sconsigliate le scale esterne, soprattutto se di disegno non sobrio. Sono vietate quelle non in aderenza alla muratura perimetrale. Sono comunque vietate scale esterne oltre il primo piano;

- possono realizzarsi logge in arretramento rispetto al filo di facciata. Tali logge devono mantenere la loro caratteristica di spazi aperti;
- sono vietati i poggiali a sbalzo con oggetto superiore a cm. 50;
- si consigliano i parapetti metallici, di sobrio disegno e verniciati con tinte in accordo cromatico con la facciata. Si suggeriscono quelli realizzati con tondini o barre quadrate uniti alle estremità da piattine. Sono ammessi parapetti in vetro non retinato, in legno purché in sintonia con la facciata dell'edificio, sono esclusi quelli in cls a faccia vista;
- tutti i fabbricati indipendentemente dalla destinazione d'uso devono essere intonacati, fatta eccezione per gli elementi (pilastri, ecc.) realizzati con mattoni o pietra locale a vista;
- sono vietati gli intonaci murali plastici, al quarzo, rullati, spruzzati, graffiati o lavorati a punta di cazzuola, mentre si consigliano quelli a malta e sabbia finiti al frattazzo e tirati al greggio o al fino;
- le tinteggiature devono essere preferibilmente a pastello o a calce. E' consigliato l'uso di colori dal bianco (latte di calce) all'ocra (terre naturali).

### IMPIANTI TECNOLOGICI:

Per tutte le zone centro storico, agricole, di contesto e nuclei:

- l'installazione di antenne radiotelevisive ed impianti satellitari è vietata nelle fronti principali degli edifici; queste dovranno essere posizionate, unificando ove possibile più utenze in un unico impianto, sulle falde di copertura in posizione di minimo impatto visivo.
- I pannelli solari e fotovoltaici sono ammessi negli edifici esistenti con categoria di intervento 2 solo se inseriti all'interno della copertura, mentre negli edifici con categoria di intervento 3 sono ammessi anche se installati in andamento con la falda di copertura; eventuali deroghe, per gli edifici con categoria di intervento 3, saranno consentite dal Responsabile del Procedimento, previo parere della Commissione Edilizia;
- I pannelli solari e fotovoltaici nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni che vadano ad interessare il tetto dovranno essere inseriti all'interno del profilo della copertura.
- Le caldaie e gli impianti di condizionamento installati all'esterno degli edifici non possono essere collocati in vista sui prospetti che fronteggiano spazi pubblici.

In sede di piano attuativo, o il Capo Settore Ufficio Tecnico, sentita la Commissione Edilizia Comunale, nel caso di interventi diretti, ed in presenza di progetti edilizi di notevole contenuto per quanto riguarda la progettualità architettonica, sia sotto l'aspetto formale che esecutivo dei dettagli possono consentire soluzioni architettoniche diverse rispetto alla tipologia edilizia appena descritta, previa attenta valutazione dell'impatto ambientale da effettuarsi in base ad adeguata cartografia fornita dal progettista e comprendente l'analisi di un intorno significativo del progetto (per gli spazi scoperti: essenze arboree o arbustive significative, eventuali tipi di pavimentazione e relativo stato di conservazione, eventuali elementi di arredo urbano quali fontane, panchine etc.; per l'edificato esistente: forma, schematizzazione della trama forometrica, tipo di copertura, materiali o elementi di finitura particolari, etc. con eventuali foto d'insieme e/o di particolari significativi) ed un'accurata descrizione grafica e didascalica del nuovo corpo da inserire nel contesto analizzato.

