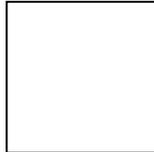




**COMUNE DI TEZZE SUL BRENTA**  
Provincia di Vicenza

**P.R.C.**

Elaborato

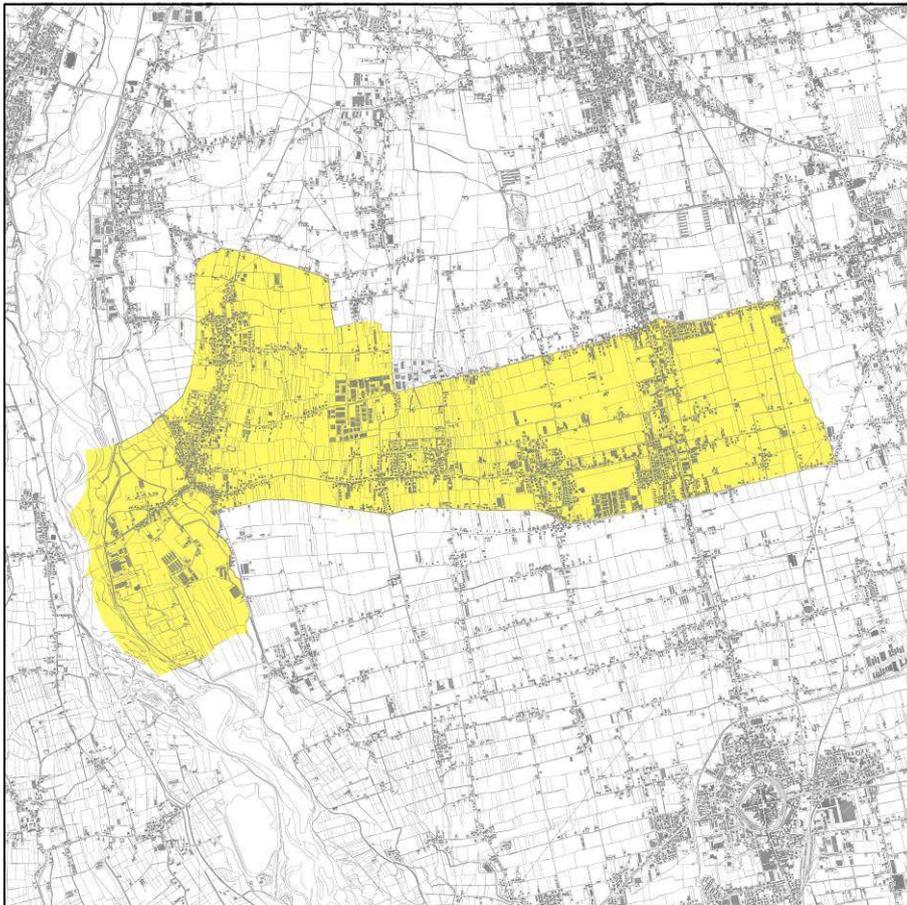


Scala



## **PIANO DEGLI INTERVENTI VARIANTE n. 6**

# **NORME TECNICHE OPERATIVE**



### **IL SINDACO**

Luigi Geom. Pellanda

### **IL SEGRETARIO**

Perozzo Dott.ssa Chiara

### **IL RESPONSABILE UTC**

Marcon Dott. Paride Giuliano

### **Adottato:**

Del. Consiglio Comunale  
n. 62 del 16/12/2021

### **Approvato:**

Del. Consiglio Comunale  
n. 42 del 22/09/2021

**PROGETTISTI:** Ing. Mario Garbino, ing. Lorena Lazzarotto

*Elaborazione Grafica "studio ing. Mario Garbino" – Bassano del Grappa, Largo Parolini n. 131  
Tel 0424 521137 – Fax 0424 521037 – e-mail: studio garbino@libero.it*

**DATA:** ottobre 2021

## **TITOLO PRIMO**

### **- NORME DI CARATTERE GENERALE -**

#### **Art. 1 - Finalità del Piano degli Interventi**

1. Il Piano Regolatore Comunale (P.R.C.) del Comune di Tezze sul Brenta si articola in Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), approvato con la Conferenza dei Servizi del 29/09/2011 e ratificato con D.G.R. n. 1783 del 08 novembre 2011 (B.U.R. n. 89 del 29/11/2011), e nel Piano degli Interventi (P.I.).

2. Ai sensi dell'art. 12 della L.R. n. 11/2004, il Piano degli Interventi (P.I.) è il piano urbanistico operativo che, in coerenza e in attuazione del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio, programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.

3. L'Amministrazione comunale di Tezze sul Brenta esercita le proprie funzioni in materia di pianificazione del territorio disciplinando, con il presente P.I. e gli strumenti urbanistici di attuazione e coordinamento in esso previsti, la tutela ed il controllo dell'uso del suolo e gli interventi di conservazione e di trasformazione del territorio a scopi insediativi, residenziali e produttivi con le seguenti finalità:

- la difesa attiva del suolo, delle risorse naturali ed ambientali nonché dei beni culturali storici ed artistici, anche ai fini di garantirne la funzione pubblica;
- il recupero e la piena e razionale utilizzazione del patrimonio edilizio ed infrastrutturale esistente, nonché la riqualificazione dei tessuti urbanistici, edilizi ed ambientali degradati o inadeguati;
- la valorizzazione del territorio rurale, preservandone la funzione agricola sia come risorsa produttiva, che come garanzia per la conservazione delle prerogative ambientali;
- il controllo qualitativo e quantitativo degli insediamenti abitativi e produttivi, della rete infrastrutturale e degli impianti ed attrezzature pubblici o di interesse pubblico;
- la equilibrata dotazione e distribuzione dei servizi sociali pubblici sul territorio e negli insediamenti, anche ai fini di una efficace organizzazione e gestione.

4. L'Amministrazione comunale, al fine di realizzare le previsioni del P.R.C.

- favorisce la partecipazione democratica ad ogni momento decisionale e gestionale;
- attua una responsabile gestione dei processi di trasformazione del territorio chiamando tutte le forze produttive ed i singoli privati a partecipare alla realizzazione delle opere previste, di concerto con l'Amministrazione, nel rispetto dell'interesse generale della comunità e subordinando ad esso ogni interesse particolare e settoriale;

- programma e coordina gli investimenti e la spesa pubblica sul territorio;
- coordina i propri strumenti di gestione urbanistica con quelli di altri Enti ed Istituzioni operanti nel territorio, ed in particolare con quelli predisposti dalla Regione Veneto e dalla Provincia di Vicenza.

## **Art. 2 – Elaborati del Piano degli Interventi (P.I.)**

1. Il Piano degli Interventi del Comune di Tezze sul Brenta è costituito dagli elaborati di seguito elencati:

- Tav. 1.A - Intero territorio comunale in scala 1 : 5000;
  - Tav. 1.B - Intero territorio comunale in scala 1 : 5000;
  - Tav. 2.A - Intero territorio comunale in scala 1 : 2000;
  - Tav. 2.B - Intero territorio comunale in scala 1 : 2000;
  - Tav. 2.C - Intero territorio comunale in scala 1 : 2000;
  - Tav. 2.D - Intero territorio comunale in scala 1 : 2000;
  - Tav. 2.E - Intero territorio comunale in scala 1 : 2000;
  - Tav. 2.F - Intero territorio comunale in scala 1 : 2000;
  - Tav. 2.G - Intero territorio comunale in scala 1 : 2000;
- Relazione programmatica contenente il Dimensionamento e la verifica della S.A.U.;
  - Norme Tecniche Operative;
  - Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;
  - Registro dei crediti edilizi;
  - Repertorio Normativo;
  - Studio di Compatibilità Idraulica;
  - Banca dati alfanumerica;

2. Nel caso di discordanze tra le indicazioni contenute nelle diverse planimetrie, si considerano prevalenti quelle contenute nella planimetria redatta nella scala di maggior dettaglio; nel caso di discordanza tra tavole e le presenti norme, prevalgono le norme; nel caso di discordanza tra il Prontuario e le norme, prevalgono ancora le norme.

3. Quando la presente normativa richiama il concetto di edifici esistenti si intendono, salvo diversa specificazione, quelli legittimamente esistenti alla data di adozione del primo P.I.

4. Quando nelle tavole del P.I. sono riportati i vincoli e le tutele, l'indicazione cartografica va così interpretata:

- a) Per i vincoli e le tutele disposti in recepimento automatico di norme di legge o provvedimenti emessi dagli Enti competenti, l'indicazione cartografica ha valore ricognitivo rimandando, in caso di dubbio interpretativo, all'esatta individuazione operata nel provvedimento originario; il venir meno degli elementi generatori di vincolo e/o delle relative disposizioni di legge, a seguito di modificazione degli stessi, fa venir meno la cogenza delle relative norme di tutela.
- b) Nel caso di vincoli e tutele disposti da provvedimenti di competenza comunale (P.A.T., P.I., ordinanze sindacali ecc.) sono da intendersi prescrittivi fatto salvo quanto precisato al precedente punto 2.

5. Per la definizione esecutiva degli allineamenti e dei perimetri previsti dal P.I. e, conseguentemente, delle superfici e del volume edificabile, valgono gli allineamenti e i perimetri ottenuti dal trasferimento delle previsioni in scala 1:5000 / 1:2000 del Piano degli Interventi sul rilievo topografico dell'area interessata dall'intervento.

6. In sede di attuazione del P.I., eventuali errori catastali ed operativi, imprecisioni delle mappe o dell'elenco dei proprietari rispetto ai dati reali, non pregiudicano la validità dei vincoli derivanti dal piano.

7. Nel caso di difformità tra il perimetro e la superficie risultante dalle planimetrie catastali, dalle planimetrie del P.I. e dal rilievo topografico, in riferimento ai medesimi oggetti, prevalgono i dati rappresentati nel rilievo topografico del terreno ai fini sia dell'istituzione dei vincoli, sia della definizione esecutiva delle opere, delle superfici e del volume edificabile.

8. Per quanto non espressamente previsto dalle presenti norme si richiamano le disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale, nonché le leggi Regionali e Statali.

### **Art. 3 - Attuazione del Piano degli Interventi**

1. Il Piano degli Interventi (P.I.) rapportandosi con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali, si attua attraverso interventi diretti o per mezzo di piani urbanistici attuativi (P.U.A.), con progetti di opere pubbliche e con tutti i piani ed i progetti di settore che concorrono a determinare l'uso dei suoli e degli edifici, secondo le modalità previste dalle leggi e regolamenti vigenti in materia e dalle presenti Norme Tecniche Operative (N.T.O.).

Gli interventi diretti sono:

- a. permesso di costruire (P.d.C.);
- b. segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.).

Gli interventi indiretti sono:

- a. i programmi integrati di intervento (art.19 L.R. n.11/2004);
- b. i piani urbanistici attuativi (P.U.A.) pubblici o privati (art.19 L.R. n.11/2004);
- c. gli accordi tra soggetti pubblici e privati (art.6 L.R. n.11/2004);
- d. gli accordi di programma (art.7 L.R. n.11/2004).

2. Sono abrogate le disposizioni locali in contrasto con le presenti N.T.O.

Le disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale rimangono valide per le parti compatibili e non in contrasto con le presenti N.T.O.

3. Dalla data di adozione del P.I. sono fatte salvi i permessi di costruire rilasciati, nonché le S.C.I.A. presentate, a condizione che i lavori siano eseguiti nei termini di validità degli stessi, come fissati dalla legislazione statale e regionale.

Sono inoltre fatti salvi i procedimenti in corso che dovranno essere conclusi con il rilascio del provvedimento finale entro il termine di 120 dalla data di entrata in vigore del Piano.

## **Art. 4 - Efficacia del Piano degli Interventi**

1. Il P.I. produce effetti conformativi della proprietà per le parti non oggetto di vincolo, anche attraverso i Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.); diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell'Albo pretorio del Comune di Tezze sul Brenta. Al momento dell'entrata in vigore del P.I. i piani attuativi già approvati mantengono la loro efficacia fino al momento della loro naturale decadenza.
2. Gli impegni derivanti da rapporti convenzionali, da previsioni di piani urbanistici o di permessi di costruire, relativi alla cessione di aree per scopi pubblici o alla realizzazione di opere pubbliche e ad altri specifici impegni assunti al momento della realizzazione degli interventi o delle opere, restano salvi.
3. Secondo quanto previsto all'art. 18, comma 7, della L.R. n.11/2004, decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'art. 34 della L.R. n.11/2004. In caso di decadenza le previsioni possono essere confermate con un nuovo P.I., oppure ricollocate nel rispetto dei parametri generali stabiliti dal P.A.T.
4. L'edificabilità di aree modificate con il presente Piano degli Interventi in zone agricole o zone a verde privato potrà essere richiesta solo alla scadenza del decimo anno dall'approvazione del presente Piano degli Interventi.
5. In caso di decadenza, fino alla nuova disciplina urbanistica si applica la disciplina prevista dall'art. 33 della L.R. n.11/2004.

## **Art. 5 – Rapporto tra il P.A.T. ed il P.I.**

1. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 3, comma 3 della L.R. 11/2004, il P.I. o il provvedimento di localizzazione di un'opera pubblica in variante al P.I., possono modificare il P.A.T. senza che sia necessario procedere ad una variante dello stesso, secondo i seguenti criteri e limiti:
  - per assicurare la flessibilità del sistema di pianificazione territoriale ed urbanistica, purché tali modifiche abbiano carattere meramente operativo e non alterino negativamente i contenuti sostanziali della pianificazione territoriale operata dal P.A.T., ed il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità analizzati nella VAS;
  - per l'applicazione di norme giuridiche ed atti di pianificazione comunque denominati che comportino automatica variazione degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica di livello inferiore, salvi i casi in cui l'efficacia del precetto sia esplicitamente subordinata dalle norme all'approvazione di una variante di adeguamento e sempre che la variante non alteri negativamente i contenuti sostanziali della pianificazione territoriale operata dal P.A.T. (invarianti, contesti figurativi, pertinenze scoperte da tutelare), ed il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità analizzati nella VAS;

- per la localizzazione di opere pubbliche, secondo le procedure previste Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità – e dalla Legge regionale 7 novembre 2003, n. 27 - Disposizioni generali in materia di lavori pubblici di interesse regionale e per le costruzioni in zone classificate sismiche - sempre che la variante non alteri negativamente i contenuti sostanziali della pianificazione territoriale operata dal P.A.T. (invarianti, contesti figurativi, pertinenze scoperte da tutelare), ed il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità analizzati nella VAS;
- in tutti i casi in cui tale possibilità è prevista da norme o atti di pianificazione di livello superiore e dalle presenti norme.

### **Art. 6 – Perequazione urbanistica**

1. In conformità agli indirizzi richiamati dall'art. 32 delle N.T. del P.A.T. l'istituto della Perequazione urbanistica si applica alle seguenti classi di trasformazione:

- Zone di espansione dell'edificato individuate in aggiunta a quelle già previste dal P.R.G. vigente;
- Zone di espansione dell'edificato previste dal P.R.G. vigente per le quali, alla data di approvazione del P.A.T., non risultino ancora adottati i relativi P.U.A.;
- Nuove edificazioni nelle zone di urbanizzazione consolidata ed edificazione diffusa in aggiunta a quanto già ammesso dal P.R.G.;
- Ampliamento di attività produttive in zona impropria;
- Cambio d'uso di edifici non più funzionali alla conduzione del fondo;
- Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale;
- Aree idonee per interventi diretti alla riqualificazione e riconversione;
- Accordi pubblico privati;

2. La definizione degli specifici criteri perequativi riferiti alla diverse classi di trasformazione è demandata allo specifico Atto di Indirizzo approvato dal Consiglio Comunale.

3. La perequazione potrà attuarsi attraverso:

a) la cessione al Comune di corrispondenti potenzialità edificatorie da utilizzare prioritariamente:

- per realizzare servizi pubblici, servizi di uso pubblico, attrezzature di interesse generale;
- per la realizzazione di edilizia residenziale pubblica e/o convenzionata;
- per la localizzazione delle aree destinate ad ospitare i crediti edilizi o altre forme di compensazione urbanistica;
- per la formazione di sistemi ecologici (aree verdi attrezzate, filari alberati, bacini di laminazione, ...), anche ad integrazione di analoghi sistemi esistenti.

b) la realizzazione diretta e/o il contributo per la realizzazione di opere pubbliche programmate all'esterno della zona interessata o la cessione di aree a standard eccedenti i limiti di dimensionamento stabiliti dal P.A.T.

c) in alternativa il P.I. potrà consentire la monetizzazione di tutta o parte della quota perequativa a favore del Comune secondo un principio di equivalenza del valore economico della stessa determinato sulla base degli appositi Atti di Indirizzo deliberati dal Consiglio Comunale.

Non sono computabili nelle aree da cedere ai fini perequativi, le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

4. Il Responsabile dell'UTC darà atto alla Giunta Comunale delle forme perequative adottate:

- prima dell'emissione del titolo autorizzativo, in caso di intervento edilizio diretto;
- prima dell'adozione del piano urbanistico attuativo.

Eventuali diverse modalità di declinazione delle forme perequative da adottare in sede negoziale, dovranno essere preventivamente autorizzate dalla Giunta Comunale.

### **Art. 7 - Credito edilizio**

1. In conformità a quanto stabilito dall'art. 33 delle N.T. del P.A.T. ed alle disposizioni di cui agli artt. 36 e 37 della LR 11/2004, il Comune riconosce il credito edilizio per le tipologie di intervento di seguito indicate:

- a. riconversione;
- b. demolizione e/o rimozione di opere incongrue e/o di elementi di degrado;
- c. riordino della zona agricola;
- d. tutela, riqualificazione e valorizzazione;
- e. demolizione di edifici, anche singoli, in contrasto con l'ambiente;
- f. cessione di aree ed eventuali edifici oggetto di vincolo espropriativo (compensazione urbanistica);
- g. trasformazione di aree ed edifici in contrasto con i valori e le tutele di cui alla Tav.4/b - Carta della Trasformabilità del P.A.T.;
- h. ulteriori interventi su ambiti strategici finalizzati alla salvaguardia del territorio e alla sua riqualificazione, puntualmente individuati dal Piano degli Interventi e dalle successive varianti;
- i. interventi finalizzati all'allontanamento di manufatti dalle aree e dalle fasce di rispetto.
- j. cessione di aree per l'attuazione di interventi volti alla tutela del territorio sotto il punto di vista del rischio idraulico e l'attuazione stessa di tali tipologie di interventi.
- l. cessione di aree per l'attuazione di interventi di adeguamento e completamento della rete viaria e dei percorsi ciclo-pedonali e/o di recupero e valorizzazione della viabilità rurale;

2. I Crediti Edilizi vengono annotati nello specifico Registro allegato al Piano degli Interventi.

3. Gli ambiti nei quali è consentito l'utilizzo del credito edilizio sono i seguenti:

- nelle stesse aree oggetto degli interventi relativi alle fattispecie di cui al precedente punto 1 nel rispetto degli obiettivi di riqualificazione e riordino ambientale, ad eccezione degli interventi di cui al punto i) per i quali è possibile l'utilizzo del credito nelle aree limitrofe al di fuori della fascia di rispetto;
- nelle zone di tipo B e C1, ammettendo un incremento massimo dell'Edificabilità fondiaria non superiore al 20% e comunque nel rispetto dei restanti parametri di zona;

- nelle zone di tipo C2, ammettendo un incremento massimo dell'Edificabilità fondiaria non superiore al 30% e comunque nel rispetto dei restanti parametri di zona;
- nelle zone di tipo D, ammettendo un incremento massimo dell'Edificabilità fondiaria non superiore al 20% e comunque nel rispetto dei restanti parametri di zona;
- nelle aree cedute al Comune a seguito dell'applicazione della perequazione urbanistica;
- in ambiti edificabili privati specificatamente individuati dal P.I. in applicazione delle disposizioni previste dal P.A.T..

4. I crediti sono liberamente commerciabili e trasferibili nelle diverse A.T.O. Il trasferimento del Credito edilizio avviene nelle forme degli atti di trasferimento della proprietà come stabilite dalle norme in materia ed associato ad una o più particelle catastali. Una volta trasferito, il credito dovrà essere obbligatoriamente speso in termini edificatori nell'area di trasferimento nel termine di cinque anni dalla data di annotazione nel registro.

5. Il credito edilizio frutto degli interventi di riqualificazione ambientale, paesaggista ed urbana, così come indicati nelle categorie definite dal P.A.T., è commisurato alla somma del valore di mercato delle opere da demolire e dei costi di demolizione, di bonifica e di rinaturalizzazione dell'area.

Per favorire l'attuazione di tali interventi potrà essere riconosciuto in sede di approvazione dell'intervento, un incremento del credito edilizio determinato fino al massimo del 20%.

6. Nel caso di cessione bonaria di aree destinate ad interventi di adeguamento o completamento della rete viaria e dei percorsi ciclo-pedonali ricadenti all'interno di zone residenziali o produttive, andrà riconosciuto un credito corrispondente alle potenzialità edificatorie dell'area ceduta incrementata del 20% che potrà essere utilizzato all'interno della restante zona in proprietà. Nel caso di cessione di aree agricole andrà riconosciuto un credito equivalente al valore di mercato dell'area ceduta incrementato del 20% che potrà essere utilizzato in conformità alle disposizioni di cui ai precedenti punti 2 e 3.

7. Il trasferimento del credito edilizio fra aree di diverso valore immobiliare o il mutamento della sua destinazione urbanistica, devono rispettare il principio della equivalenza del valore immobiliare corrispondente. A tal fine, alla determinazione comunale in cui sono riconosciuti i diritti edificatori esito di tali operazioni, è allegata apposita perizia estimativa.

8. I crediti edilizi che interessino volumetrie fuori terra superiori a 2000 mc o superfici coperte produttive o agricole superiori a 2500 mq sono subordinati a P.U.A.

## **Art. 8 - Compensazione urbanistica**

1. Il credito edilizio conseguente alla cessione di aree e/o edifici per la realizzazione di opere ed interventi pubblici (compensazione Urbanistica), è determinato sulla base

dell'equivalenza del valore economico tra gli immobili soggetti a compensazione ed i diritti edificatori compensativi con riferimento alla categoria urbanistica, alla destinazione d'uso ed all'andamento del mercato immobiliare e, se del caso, anche con riferimento alle micro zone catastali.

2. Gli ambiti per i quali il P.I. riconosce l'attribuzione dei crediti edilizi conseguenti alla cessione di aree e/o edifici (compensazione urbanistica) sono evidenziati con apposita grafia nelle planimetrie di piano.

### **Art. 9 - Accordi tra soggetti pubblici e privati.**

1. Il Comune, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, 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 previsioni aventi contenuto discrezionale in atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata e senza pregiudizio dei diritti di terzi.

2. Per la definizione e realizzazione di programmi d'intervento o di opere pubbliche o di interesse pubblico che richiedono l'azione integrata e coordinata di Comuni, Province, Regione, Amministrazioni statali e altri soggetti pubblici o privati, può essere altresì promossa la conclusione di accordi di programma ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs.n. 267/00 e successive modificazioni.

3. Gli accordi di cui ai commi precedenti dovranno contenere almeno:

- i dati relativi ai soggetti proponenti;
- una scheda normativa che espliciti gli interventi previsti corredata da idonei elaborati grafici e fotografici, norme tecniche e parametri dimensionali specifici;
- uno schema di atto d'obbligo/convenzione che precisi le modalità ed i tempi di attuazione degli interventi e gli impegni assunti dalle parti;
- una valutazione della compatibilità ambientale degli interventi;
- ogni altra documentazione tecnica utile per la valutazione della proposta rapportata agli obiettivi prefissati.

4. Nel caso di accordi ai sensi dell'art 6 della L.R. 11/2004, la proposta va sottoposta all'esame della Giunta Comunale e, nel caso di valutazione positiva, alla successiva approvazione del Consiglio Comunale che dovrà verificare l'evidenza del rilevante interesse pubblico in funzione:

1. della riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale derivante dall'attuazione dell'intervento proposto;
2. degli obiettivi di sostenibilità ambientali che l'intervento persegue;
3. dell'equilibrio tra interessi pubblici e privati nella ripartizione del valore aggiunto che l'intervento determina.

5. Gli accordi tra enti pubblici e soggetti privati costituiscono parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede e sono approvati attraverso le specifiche procedure previste dagli artt. 6 e 7 della L.R. 11/2004, in relazione alla tipologia degli accordi medesimi.

Ai fini dell'assoggettamento alla procedura VAS detti Accordi dovranno essere sottoposti, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006, alla Verifica di Assoggettabilità.

## TITOLO SECONDO

### - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.I. -

#### **Art. 10 – Modalità di attuazione del P.I.**

1. Il Piano degli Interventi si attua mediante:
  - interventi diretti, eventualmente assoggettati a progettazione unitaria o di comparto;
  - piani urbanistici attuativi.
2. Il P.I. individua nelle planimetrie di piano e/o nelle presenti norme, le parti di territorio soggette alla preventiva formazione di piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata, che possono comprendere anche aree non contigue.
3. Il P.I. subordina in ogni caso gli interventi di sviluppo e/o trasformazione, nelle singole zone a tessuto insediativo omogeneo, all'accertamento dell'adeguatezza delle reti tecnologiche esistenti e dei collegamenti viari adeguate al carico urbanistico indotto dall'intervento o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento edificatorio mediante convenzione e/o atto unilaterale d'obbligo redatto ai sensi dell'art. 11 della legge 241/90, anche ai fini dell'applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica.
4. La realizzazione di nuove abitazione all'interno agli ambiti inseriti e/o modificati dal primo Piano degli Interventi (nuovi lotti edificabili, ampliamenti di zona, schede tecniche puntuali, cambio d'uso di edifici, ...) è altresì subordinata:
  - alla realizzazione di almeno 2 posti auto per ogni unità abitativa;
  - all'adeguamento, a spese del richiedente, delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti;
  - alla rimozione di eventuali superfetazioni/elementi di degrado;
  - a corrispondere al Comune la quota perequativa stabilita dalla apposita Deliberazione del Consiglio Comunale;
  - ad adottare nella realizzazione dei nuovi edifici tecnologie ecocompatibili ed una elevata qualità costruttiva che assicurino un rendimento energetico, come definito dal D.Lgs. n. 192 del 19.08.2005 e dal successivo D.P.R. n. 59 del 2.04.2009, corrispondente alla classe B.
5. Gli interventi di natura urbanistica e edilizia devono rispettare la legislazione nazionale e regionale vigente, la disciplina urbanistica del Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (P.T.R.C.), del Piano Territoriale di coordinamento Provinciale della Provincia di Vicenza (P.T.C.P.), del P.A.T. e quella specifica operativa del P.I.

### **Art. 11 - Interventi edilizi diretti (I.E.D.)**

1. Gli interventi edilizi diretti sono quelli ammissibili senza la preliminare approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo previo accertamento delle condizioni di cui al precedente art. 10 punto 3.
2. Sono sempre ammessi in diretta attuazione del P.I., anche in assenza dei piani attuativi dallo stesso richiesti, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui alle lettere a), b), c) e d), dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e s.m.i. e quelli di completamento su parti del territorio già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria, fatte salve eventuali diverse indicazioni puntuali relative al edifici di tutela individuati dal P.I.
3. Negli ambiti di "progettazione unitaria" indicati dal P.I., il rilascio del permesso di costruire relativo a nuovi edifici è subordinato all'approvazione di un progetto unitario, esteso all'intero ambito, comprendente il completamento delle opere di urbanizzazione e l'impegno sottoscritto dagli interessati, alla loro realizzazione. Per gli altri aspetti l'ambito di progettazione unitaria è assimilabile al comparto urbanistico di cui all'art. 21 della LR 11/2004.

### **Art. 12 – Interventi soggetti a Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.)**

1. I Piani Urbanistici Attuativi sono quelli previsti dalla vigente legislazione richiamata dall'art. 19 della LR 11/'04 ed assumono, in considerazione degli interventi previsti, i contenuti e l'efficacia:
  - a) del Piano Particolareggiato e dei piani di lottizzazione, di cui agli articoli 13 e 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 "Legge urbanistica" e successive modificazioni;
  - b) del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167 "Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare" e successive modificazioni;
  - c) del Piano delle aree da destinare ad Insediamenti Produttivi di cui all'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 "Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica; norme sulla espropriazione per pubblica utilità, modifiche ed integrazioni alla legge 17 agosto 1942, n. 1150; legge 18 aprile 1962, n. 167; legge 29 settembre 1964, n. 847; ed autorizzazione di spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionata." e successive modificazioni;
  - d) del Piano di Recupero di cui all'articolo 28 della legge 5 agosto 1978, n. 457 "Norme per l'edilizia popolare" e successive modificazioni;
  - e) del Piano Ambientale di cui all'articolo 27 della legge regionale 16 agosto 1984, n. 40 "Nuove norme per la istituzione di parchi e riserve naturali regionali" e successive modificazioni;
  - f) del Programma Integrato di cui all'articolo 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179 "Norme per l'edilizia residenziale pubblica" e successive modificazioni; in particolare il Programma Integrato è lo strumento di attuazione della pianificazione urbanistica per la realizzazione coordinata, tra soggetti pubblici e privati, degli interven-

ti di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale. La riqualificazione si attua mediante il riordino degli insediamenti esistenti e il ripristino della qualità ambientale anche attraverso l'ammmodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie e dell'arredo urbano, il riuso di aree dismesse, degradate, inutilizzate, a forte polarizzazione urbana, anche con il completamento dell'edificato.

I P.U.A. sono attuati dagli aventi titolo, anche mediante comparti urbanistici e consorzi.

2. Il P.I. individua le zone in cui l'urbanizzazione e l'edificazione sono soggette alla formazione di piani urbanistici attuativi. L'edificazione all'interno di tali aree è subordinata all'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo indipendentemente dal fatto che porzioni di dette aree si configurino come di completamento e risultino già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

3. La delimitazione dell'ambito territoriale dei singoli piani urbanistici attuativi è indicata dal P.I.: la sua estensione deve in ogni caso consentire la razionale organizzazione urbanistica dell'insediamento e rispondere a quanto prevedono le leggi regionali vigenti. La Giunta Comunale con propria deliberazione può delimitare ambiti di intervento, unità minime di intervento nuove o diverse rispetto a quelle indicate nelle tavole del P.I. purchè ciò non pregiudichi la razionale organizzazione dell'area nel suo complesso o determini la formazione di aree che per localizzazione o dimensione non potranno essere successivamente coerentemente utilizzate (aree di risulta).

4. Nella redazione dei singoli piani attuativi devono essere assicurati gli standard primari nel rispetto delle indicazioni e delle quantità previste dalle presenti N.T.O. relativamente alle diverse zone.

L'organizzazione viaria o delle aree a servizi eventualmente riportata nelle tavole del P.I. all'interno delle aree soggette a P.U.A. è da considerare indicativa; pertanto può essere modificata in sede di P.U.A. o di progetto esecutivo sempre che sia dimostrata la validità della nuova proposta in relazione alle caratteristiche della specifica zona e, ove necessario, anche sul piano generale.

5. Gli strumenti urbanistici attuativi possono prevedere variazione del proprio perimetro e della superficie territoriale originaria fino al 10% con trasposizioni di zona conseguenti alla definizione delle infrastrutture, dei servizi o finalizzate ad una più razionale organizzazione dell'area nonchè, se P.U.A. di iniziativa pubblica, anche variazioni in termini volumetrici e/o di superficie coperta, del rapporto di copertura territoriale o fondiaria, dell'altezza massima degli edifici ecc. fino al 15% dei parametri indicati dal P.I.

6. I Piani Urbanistici attuativi possono essere realizzati anche per stralci dimostrando comunque la funzionalità degli stessi rispetto all'area rimanente con particolare riferimento all'organizzazione generale dell'area, alla viabilità, alla localizzazione delle aree a standard ed alle reti di distribuzione.

7. Per aree assoggettate a Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.), o per stralci funzionali di estensione non superiore a mq 5.000 il Piano potrà essere realizzato con la procedura dell'intervento edilizio diretto presentando comunque tutti gli elaborati richiesti per i P.U.A. comprensivi di aree a standard.

### **Art. 13 - Convenzioni Urbanistiche**

1. Il piano attuativo convenzionato è obbligatorio solo nelle ipotesi previste dall'art. 17, L.R. n. 11/2004 e quando espressamente richiesto dalle presenti N.T.O. del P.I.

2. In tutti i casi nei quali il Responsabile dell'UTC rilevi l'esigenza o l'opportunità di completare le opere di urbanizzazione esistenti (viabilità di accesso, sottoservizi ed allacciamenti), il Responsabile medesimo, ad integrazione degli elaborati richiesti per le domande di permesso di costruire, richiede la presentazione di una proposta progettuale delle aree libere integrata dalla sottoscrizione di una convenzione urbanistica o di un atto d'obbligo per l'esecuzione delle opere necessarie. La convenzione urbanistica potrà prevedere che il rilascio del certificato di agibilità sia subordinato al collaudo positivo delle opere di urbanizzazione previste, con possibile eccezione per il manto di usu-  
ra della viabilità di accesso e relative finiture.

### **Art. 14 - Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale**

1. Tutti gli interventi edilizi ed urbanistici andranno realizzati nel rispetto degli obiettivi, indirizzi, prescrizioni e vincoli contenuti nel Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.

2. Il Prontuario è un ausilio progettuale che integra le presenti N.T.O., per quanto concerne gli interventi pubblici e privati, su spazi aperti ed edifici. Sulla base degli obiettivi fissati dal P.I. il Prontuario fornisce obiettivi, indirizzi, prescrizioni e vincoli relativamente alla:

- Progettazione delle opere di urbanizzazione;
- Interventi sui fabbricati oggetto di tutela;
- Recinzioni;
- Scale esterne;
- Requisiti dell'illuminazione esterna;
- Prevenzione dell'inquinamento da gas Radon negli ambienti di vita;
- Caratteri generali dell'edificazione nelle zone agricole;
- Tutela delle risorse naturalistico – ambientali;
- Interventi di mitigazione paesaggistica ed ambientale.

### **Art. 15 - Incentivi per la qualità e sostenibilità degli interventi**

1. Il P.I. incentiva la qualità e la sostenibilità degli interventi attraverso forme premiali di aumento degli indici edificatori previsti nelle ZTO, articolati secondo obiettivi qualita-

tivi riguardanti aspetti urbanistici, edilizi, ambientali ed ecologici, nel rispetto di quanto previsto dalla L.R. n. 4 del 9 marzo 2007 e s.m.i..

In particolare, ai sensi dell'art.2, comma 1, della L.R. n.4/2007, si intendono interventi di edilizia sostenibile quelli caratterizzati dai seguenti requisiti:

- a) favoriscano il risparmio energetico, l'utilizzo delle fonti rinnovabili ed il riutilizzo delle acque piovane;
- b) garantiscano il benessere, la salute e l'igiene dei fruitori;
- c) si avvalgano di materiali da costruzione, di componenti per l'edilizia, di impianti, di elementi di finitura, di arredi fissi selezionati tra quelli che non determinano lo sviluppo di gas tossici, emissione di particelle, radiazioni o gas pericolosi, inquinamento dell'acqua o del suolo;
- d) privilegino l'impiego di materiali e manufatti di cui sia possibile il riutilizzo anche al termine del ciclo di vita dell'edificio e la cui produzione comporti un basso consumo energetico;
- e) conservino, qualora si tratti di interventi di ristrutturazione, i caratteri tipo morfologici di interesse storico.

2. La determinazione degli specifici incentivi e delle modalità di attribuzione sono definiti dall'apposito Regolamento approvato dal Consiglio Comunale.

3. L'Amministrazione Comunale potrà ammettere ulteriori quote incentivanti, graduate sulla base del contributo ottenibile ai fini della sostenibilità, che potranno riguardare:

- il potenziamento della Rete ecologica;
- interventi di aumento del verde pubblico con quantità eccedenti a quelle richieste, in particolare nei casi si configurino caratteri di continuità rispetto al contesto circostante;
- realizzazione di alloggi di edilizia pubblica nonché di attrezzature pubbliche oppure private di interesse collettivo;
- miglioramento di attrezzature ed aree pubbliche (arredo, urbano, pavimentazioni, attrezzature, ecc.);
- riorganizzazioni di aree urbane o agricole finalizzate al raggiungimento di particolari obiettivi di valorizzazione di contesti figurativi e miglioramento ambientale e paesaggistico.

4. La quota incentivante complessiva di cui ai precedenti commi, non potrà comunque superare complessivamente il 30% degli indici edificatori ammissibili.

5. In conformità alle disposizioni di cui al D. Lgs n. 28/2011 i consumi di energia termica per "riscaldamento e raffreddamento" degli edifici devono essere coperti da fonti rinnovabili per una quota non inferiore al 20%.

Oltre ai nuovi edifici, sono sottoposti all'obbligo di consumi termici rinnovabili anche gli edifici esistenti aventi superficie utile superiore a 1000 mq si s.l.p. soggetti a ristrutturazione integrale nonché gli edifici esistenti soggetti a demolizione e ricostruzione.

## **Art. 16 - Dotazione di spazi a parcheggio pubblico negli I.E.D.**

1. Fatte salve diverse indicazioni relative a specifiche zone contenute nel Repertorio Normativo, nelle Z.T.O. residenziali, produttive, commerciali e direzionali di completamento, negli interventi di nuova costruzione a destinazione residenziale ovvero negli interventi di ampliamento e/o cambio di destinazione d'uso a fini residenziali, con esclusione delle pertinenze non autonomamente utilizzabili, o ristrutturazione edilizia (ivi compresa la demolizione e ricostruzione), comportanti la realizzazione di tre o più unità abitative (ad esclusione degli interventi qualificabili come manutenzione straordinaria ai sensi art. 1 L.R. 34 del 10/08/2012), il Responsabile dell'U.T.C, sentita la C.E.C., potrà richiedere a scomputo degli oneri tabellari la realizzazione di almeno un posto auto di superficie non inferiore a 15 mq da destinare a parcheggio pubblico per ogni nuova abitazione realizzata.

Qualora per le caratteristiche e/o la localizzazione del sito non risulti possibile il reperimento delle superfici a parcheggio sopra richiamate o tali superfici non raggiungano la superficie di almeno 15 mq e/o la Giunta comunale non ne ritenga comunque indispensabile la realizzazione, potrà esserne consentita la monetizzazione sulla base dei valori stabiliti da apposito regolamento Comunale.

2. Ferme le previsioni dell'art. 31 c. 3 della L.R. 23 aprile 2004 n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio per gli interventi di nuova edificazione, di ampliamento e/o cambio di destinazione d'uso, anche parziale, ad attività commerciale o ristrutturazione di attività esistenti comportante aumento della superficie lorda di pavimento, la superficie da destinare a parcheggio dovrà essere così dimensionata:

a) esercizi di vicinato di vicinato: 0,40 mq/mq della SIp;

b) medie strutture di vendita fino a 1500 mq di Sv:  
1,00 mq/mq della Sv, e comunque non inferiori a 0,5 mq/mq della SIp;

c) medie strutture di vendita oltre 1500 mq di Sv e/o grandi strutture di vendita:  
1,80 mq/mq della Sv, e comunque non inferiori a 1,0mq/mq della SIp;

Per i centri storici i parcheggi riferiti alle medie e grandi strutture di vendita sono definiti da apposita convenzione con il Comune anche in deroga alle previsioni sopra riportate con riferimento agli accessi ed ai percorsi veicolari e pedonali ed alla dotazione di aree a parcheggio esistenti in zona.

Nel caso di ampliamento dimensionale il calcolo relativo alla dotazione di parcheggio è riferito alle superfici complessive finali di vendita e lorda di pavimento solo per grandi e medie strutture di vendita oltre 1500 mq di superficie di vendita, mentre per gli esercizi di vicinato e le medie strutture di vendita la dotazione di parcheggio verrà riferita alla sola superficie incrementale.

3. Per gli interventi di nuova edificazione, di ampliamento e/o cambio di destinazione d'uso, anche parziale, ad attività direzionale o ristrutturazione di attività esistenti comportante aumento della superficie lorda di pavimento, la superficie da destinare a parcheggio pubblico (standard primario) non potrà essere inferiore a 0,5 mq/1mq di s.l.p. La quota relativa allo standard secondario pari a 0,5 mq/10mq di s.l.p. potrà essere conferita nelle aree individuate dal P.I. o, in alternativa, monetizzata.

4. Per gli interventi di nuova edificazione, di ampliamento e/o cambio di destinazione d'uso, anche parziale, ad attività artigianale e industriale o ristrutturazione di attività esistenti comportante aumento della superficie coperta, la superficie da destinare a parcheggio pubblico (standard primario) non potrà essere inferiore al 5% della superficie del lotto. La quota relativa allo standard secondario pari al 5% della superficie del lotto potrà essere conferita nelle aree individuate dal P.I. o, in alternativa, monetizzata.

5. Per gli interventi di nuova edificazione, di ampliamento e/o cambio di destinazione d'uso, anche parziale, ad attività turistico ricettiva o ristrutturazione di attività esistenti comportante aumento dei posti letto, la superficie da destinare a parcheggio pubblico (standard primario) non potrà essere inferiore al 10 mq/100 mc fuori terra con un minimo di un posto auto di 15 mq ogni 2 posti letto. La quota relativa allo standard secondario pari al 5 mq/100 mc fuori terra della superficie del lotto potrà essere conferita nelle aree individuate dal P.I. o, in alternativa, monetizzata.

5. Le disposizioni di cui ai punti precedenti si applicano anche nel caso di cambio d'uso senza opere comportanti variazione degli standard urbanistici.

6. Per gli spazi a parcheggio di cui al presente articolo dovrà essere prevista la cessione gratuita ovvero il vincolo di destinazione all'uso pubblico attraverso la stipula di apposito atto pubblico. È facoltà del Comune autorizzare particolari modalità di fruizione dei parcheggi (sorveglianza, chiusura, manutenzione) in relazione all'attività effettivamente svolta e all'organizzazione dell'intorno edificato.

7. Le superfici destinate a parcheggio in base ai precedente commi 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. La cessione avviene a scomputo degli oneri tabellari.

## **Art. 17 - Dotazione di spazi pubblici nei P.U.A**

1. Fatte salve diverse indicazioni relative a specifiche zone contenute nel Repertorio Normativo, le dotazioni minime di spazi pubblici nelle zone soggette a P.U.A., sono le seguenti:

### 1.1 P.U.A. per insediamenti residenziali

#### *a. Aree destinate a standard urbanistici primari:*

- spazi a verde attrezzato: 5,00 mq / ab di cui almeno 3 mq/ab da destinare a parco, gioco e sport;
- parcheggio (compresi gli spazi di manovra ed arredo, ma escluse le eventuali rampe di accesso): 10,00 mq / ab

#### *b. Aree destinate a standard urbanistici secondari:*

- 18 mq / ab

Il numero di abitanti teorici dovrà essere calcolato attribuendo ad ogni abitante 210 mc. di volume edificabile fuori terra.

Se non diversamente specificato dalla disposizioni di zona, le aree relative alle opere di urbanizzazione secondaria vanno conferite all'interno dell'ambito territoriale di intervento dello piano urbanistico attuativo ovvero nelle zone appositamente indicate negli elaborati del P.R.G.; in alternativa ne è consentita la monetizzazione sulla base dei valori stabiliti con deliberazione del Consiglio Comunale.

La presenza di attività diverse (artigianali di servizio, commerciali, direzionali ecc.) all'interno di insediamenti residenziali comporta la necessità di reperire i relativi standard specifici pro-quota ai sensi del successivo punto 1.4.

#### 1.2 P.U.A. per insediamenti artigianali e industriali

La superficie da destinare ad opere di urbanizzazione primaria (parcheggio) non può essere inferiore al 10% della superficie territoriale complessiva.

La superficie da destinare ad opere di urbanizzazione secondaria non sarà inferiore al 10% della superficie territoriale complessiva.

Il Comune potrà consentire la riduzione al 4% della percentuale relativa all'urbanizzazione secondaria previa monetizzazione della quota residua.

#### 1.3 P.U.A. per insediamenti commerciali e direzionali

Ferme le previsioni dell'art. 31 c. 3 della L.R. 23 aprile 2004 n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio" per le destinazioni d'uso direzionali e commerciali devono essere garantiti spazi da destinare a servizi pubblici primari nella misura:

a) esercizi di vicinato di vicinato: 0,5 mq/mq della SIp;

b) medie strutture di vendita fino a 1500 mq di Sv:  
1,00 mq/mq della Sv, e comunque non inferiori a 0,7 mq/mq della SIp;

c) medie strutture di vendita oltre 1500 mq di Sv e/o grandi strutture di vendita:  
1,80 mq/mq della Sv, e comunque non inferiori a 1,0mq/mq della SIp;

Nel caso di insediamenti commerciali non aperti al pubblico (commercio all'ingrosso, depositi e magazzini) la dotazione di spazi pubblici ricavata in sede di P.U.A. può essere quella prevista al precedente punto 1.2) per le zone artigianali e industriali; qualora poi, in fase di attuazione, vengano realizzati edifici con destinazione prevalente commerciale e direzionale aperti al pubblico, la dotazione complessiva di spazi pubblici, da verificarsi in sede di permesso a costruire, dovrà rispettare i limiti di cui la presente punto 1.3). In tal caso gli spazi pubblici, per la parte eccedente quella già reperita in sede di P.U.A., vanno ricavati all'interno della superficie fondiaria.

Il rapporto delle superfici a parcheggio, derivante da attività commerciale, può essere conseguito, entro il limite del 50%, anche mediante il reperimento in loco di aree private con vincolo di destinazione d'uso a parcheggio.

#### 1.4 P.U.A. per attività turistico ricettive

La superficie da destinare ad opere di urbanizzazione primaria (parcheggio) non può essere inferiore al 10 mq/ 100 mc fuori terra.

La superficie da destinare ad opere di urbanizzazione secondaria non sarà inferiore al 5 mq/ 100 mc fuori terra.

#### 1.5 P.U.A. per insediamenti misti

Nelle zone destinate ad insediamenti misti, la dotazione di spazi pubblici dovrà rispettare i limiti di cui ai punti precedenti, in relazione alle quote parti delle diverse destinazioni. La dotazione di spazi pubblici è assicurata mediante la cessione al Comune delle aree o tramite vincolo di destinazione ad uso pubblico.

### **Art. 18 - Parcheggi privati**

1. All'interno delle zone residenziali ed agricole in tutti gli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione e ristrutturazione edilizia comportante aumento delle unità immobiliari, è obbligatorio reperire spazi da destinare a parcheggio privato, in misura di 1 mq/10 mc fuori terra di costruzione anche considerando la quota max pari al 50% dei relativi spazi di manovra e arredo, e comunque non inferiore a :

- a) per ogni alloggio progettato, avente superficie utile abitabile massima di mq 70: un posto auto coperto, ricavato all'interno del corpo del fabbricato, e, in aggiunta, un posto auto da ricavare esclusivamente nelle aree di pertinenza del fabbricato;
- b) per ogni alloggio progettato, avente la superficie utile abitabile superiore a mq 70: un posto auto coperto, ricavato all'interno del corpo del fabbricato, e, in aggiunta, due posti auto da ricavare esclusivamente nelle aree di pertinenza del fabbricato.

Ogni posto auto scoperto deve avere dimensioni minime di ml 2,5 x 5,00 = mq 12,5 e laddove possibile dovrà essere ricavato all'esterno delle recinzioni.

Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e per gli interventi di ampliamento e sopraelevazione, anche quando ciò comporti aumento delle unità immobiliari, qualora non sia possibile reperire le superfici necessarie nel lotto di pertinenza o in aree adiacenti ritenute idonee dal Responsabile dell'ufficio, potrà esserne prevista la monetizzazione.

2. Per le attività produttive, commerciali e direzionali per ogni nuova unità immobiliare è obbligatorio in tutti gli interventi di nuova costruzione, demolizione con nuova costruzione e ristrutturazione edilizia con incremento delle unità immobiliari, predisporre parcheggi privati in misura non inferiore ad 1 posto auto / 100 mq di sup. utile o frazione di 100 mq di sup. utile.

3. Per attività alberghiere, sanitarie e simili è obbligatorio predisporre parcheggi privati nella misura di 1 posto auto / 2 camere e comunque non meno di 1 posto auto ogni 250 mq (o frazione di 250 mq) di sup. utile;

4. Per strutture con destinazione d'uso a teatro, cinematografo, ristorante e simili è obbligatorio predisporre parcheggi privati nella misura di 5 posti auto / 100 mq (o frazione di 100 mq) di sup. utile.

5. Le aree destinate ai parcheggi privati potranno essere ricavate all'interno delle costruzioni (autorimesse) oppure su aree scoperte all'interno del lotto o in aree attigue non facenti parte del lotto ma ad esso funzionalmente collegate purché siano asservite con vincolo di destinazione. Gli spazi a parcheggio esterni dovranno essere opportunamente sistemati ed arredati con il concorso di essenze arboree ed arbustive tipiche della flora locale.

6. Gli spazi per parcheggi privati realizzati in forza del presente articolo non sono gravati da vincoli pertinenziali di sorta né da diritti d'uso a favore dei proprietari di altre unità immobiliari e sono trasferibili autonomamente da esse.

## TITOLO TERZO

### - DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA -

#### **Art. 19 - Definizioni e Parametri**

Si riportano di seguito le Definizioni ed i Parametri per l'attuazione del P.I.:

##### **1. Edificabilità**

Volume massimo edificabile, fuori terra, espresso in mc per ogni mq di Superficie interessata dall'intervento. Se l'edificabilità è relativa ad un intervento edilizio diretto va riferita alla Superficie Fondiaria; se è relativa ad interventi subordinati a Piani Attuativi va riferita alla Superficie Territoriale.

##### **2. Edificabilità territoriale (E.t.)**

È il rapporto tra la quantità edificabile ammessa, fuori terra, in una zona o subzona omogenea e la superficie della zona omogenea stessa, perimetrata o campita nelle tavole del P.I.

##### **3. Edificabilità fondiaria (E.f)**

È il rapporto tra la quantità di volume edificabile, fuori terra, e la superficie del lotto di edificazione al netto di qualsiasi superficie esistente o di P.I. destinata ad uso pubblico.

##### **4'.-Criteri per il calcolo dell'Altezza dei vani**

Le altezze dei vani vanno misurate da pavimento a soffitto:

a) nel caso di soffitto con travature a vista, l'altezza va misurata sottotrave qualora l'interasse sia inferiore a 0,60 m; nel caso di ristrutturazioni di edifici residenziali l'altezza può essere misurata sulla sottotavola dell'impalcato; nel caso di edifici con tipologia specializzata (es. capannoni industriali) la quota va misurata al netto della struttura portante;

b) qualora il solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile o agibile non sia orizzontale si fa riferimento alla quota media del suo intradosso;

c) nel caso di vani con solai inclinati, posti a quote diverse, l'altezza del vano è quella media delle altezze.

##### **4. Quantità volumetrica edificabile fuori terra o di edificazione**

La quantità di volume edificabile fuori terra dalla norma di P.I. è desumibile:

- a. dall'applicazione dell'Edificabilità alle aree di proprietà;
- b. dall'applicazione di incrementi convenzionali o da recuperi;
- c. dalle quantità espresse nei repertori normativi;

d. da quantità ricavabili dai grafici di P.I.

## **5. Quantità di superficie edificabile**

La quantità di superficie lorda espressa come edificabile dalle norme di P.I. e desumibile:

- a. dall'applicazione del rapporto di copertura rispetto alla superficie netta del lotto o dell'intera zona;
- b. dalla quantità espressa nel repertorio normativo;

## **6. Portici**

I portici privati sono computabili ai fini del calcolo del volume, superficie coperta, altezza, distanza dai fabbricati e dalle strade. Non contribuiscono alla formazione della volumetria, fermo restando gli altri parametri indicati, i portici di fabbricati a destinazione residenziale, direzionale e commerciale, aventi una superficie (di progetto ed esistente) massima pari al 30 % della restante superficie coperta. In caso di superamento di tale limite verrà computata la sola parte eccedente.

Per portici privati si intendono: uno spazio coperto al piano terra e/o al piano rialzato, con almeno un lato completamente aperto. Ai fini del rispetto del distacco tra fabbricati, i portici devono osservare la distanza minima di 5 m, fermo restando che tra le pareti finestrate interne agli stessi, devono essere a 10 m.

## **7. Volume del fabbricato fuori terra**

È il volume del solido emergente dal piano campagna.

Negli interventi di demolizione e ricostruzione di fabbricati residenziali esistenti alla data di adozione del P.R.G. - ove ammessi dalle presenti norme - ai fini della determinazione della volumetria esistente vanno computati anche eventuali locali (o porzioni di locali) del piano terra aventi destinazione principale, situati a quota inferiore al piano campagna.

La presente disposizione si applica anche agli edifici con grado di protezione 6 e 7.

## **8. Distanza dalle strade**

È la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, dell'edificato entro e fuori terra dal ciglio interno del marciapiede stradale, inteso come limite degli spazi pubblici esistenti e previsti (strade, piazze, fossi e scarpate relative, etc), così come definiti dal Codice della Strade dal relativo Regolamento di Attuazione.

All'interno dei Centri Abitati, per le costruzioni all'interno delle zone edificabili o trasformabili previste dal P.I. devono essere osservate le seguenti distanze dal confine stradale:

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

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

Fuori dai Centri Abitati e dagli insediamenti previsti dal P.I. e nelle zone agricole, le distanze minime dal confine stradale da rispettare per la costruzione, ricostruzione e l'ampliamento di fabbricati sono definite dal D.M. n 1404 del 1.04.1968 così come modificato dall'art. 26 del D.P.R. 16.12.1992, n. 495 (Regolamento di attuazione del nuovo Codice della Strada).

Fino alla vigenza delle disposizione dell'art. 119 D.L. 34/2020, convertito in Legge n. 77/2020 è facoltà del Responsabile dell'U.T.C., su conforme parere della Polizia Locale, autorizzare, all'interno dei Centri Abitati, l'esecuzione di lavori di isolamento termico che comportino ispessimento degli involucri dei fabbricati posizionati in fascia di rispetto stradale, a condizione che, in ogni caso, non ne derivi danno alla circolazione e al soleggiamento della strada.

E' facoltà del Responsabile dell'UTC, su conforme parere della Polizia locale, autorizzare all'interno dei Centri Abitati distanze diverse quando sia necessario osservare l'allineamento con edifici preesistenti o quando la natura dei luoghi non consenta di osservare le distanze minime prescritte a condizione che, in ogni caso, non ne derivi danno alla circolazione e al soleggiamento della strada. Possono essere altresì prescritte distanze superiori tra abitazioni e strade ad elevato traffico veicolare, a tutela dall'inquinamento da rumore ed altre emissioni nocive.

### **9. Distanza dai confini**

È la distanza minima misurata in proiezione orizzontale, dal limite della superficie coperta ai confini di proprietà. Il rispetto della distanza non è richiesto dal limite di una zona a servizi pubblici, se questa sia della stessa proprietà.

Fatte salve diverse prescrizioni contenute nelle presenti norme, per tutte le nuove costruzioni la distanza minima dal confine di proprietà deve essere pari alla metà dell'altezza del fabbricato, con un minimo di mt. 5,00. È ammessa la costruzione a confine di proprietà se sul confine preesiste un fabbricato con parete o parte di parete non finestrata, oppure in base a presentazione di un progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza.

Sono in genere ammesse distanze dai confini di proprietà diverse da quelle stabilite nelle presenti norme previo accordo registrato e trascritto tra i proprietari confinanti o nell'ambito di strumenti attuativi con previsioni planivolumetriche ai sensi dell'art. 9, ultimo comma, del D.M. 2.4.1968 n. 1444.

### **10. Distacco tra i fabbricati**

È la distanza tra gli edifici o tra corpi di fabbrica misurata ~~in proiezione ortogonale~~ radialmente tra i limiti delle superfici coperte, come definite al punto 7. Possono derogare da questa distanza i portici, come definiti al successivo art. 20.

Fatte salve diverse prescrizioni contenute nelle presenti norme, tra pareti e pareti finestrate di fabbricati va rispettato un distacco non inferiore alla semisomma delle altezze degli edifici con un minimo di mt. 10,00.

Le distanze tra fabbricati si applicano anche tra corpi dello stesso edificio nel caso di pareti finestrate antistanti che si sovrappongono per una profondità superiore a mt. 5,00.

Si considera finestrata la parete interessata da fori che costituiscono vedute ai sensi dell'art. 900 C.C.

È di norma ammessa l'edificazione in aderenza, con tutta o parte della parete laterale del fabbricato confinante, nel rispetto delle norme dettate dal Codice Civile; la nuova costruzione può svilupparsi con parete non finestrata anche oltre ai limiti di ingombro verticali del fabbricato adiacente fino al massimo consentito nella zona.

Tra costruzioni che non si fronteggiano o le cui pareti antistanti siano entrambe non finestrate è ammessa una distanza minima di mt. 5,00 misurata radialmente.

Da edifici accessori non abitabili con altezza non superiore a ml. 2,50 esistenti e regolarmente assentiti sul lotto contiguo o sul lotto oggetto di intervento: ml 5,00, salvo la reciproca aderenza.

Gli strumenti attuativi con previsioni planivolumetriche possono stabilire distanze diverse tra fabbricati ai sensi dell'art. 9, ultimo comma, del D.M. 2.4.1968 n. 1444.

### **11. Distanza minima dai limiti di zona:**

Dalle zone a destinazione pubblica è prescritta una distanza di ml. 5.00, fatte salve le sopraelevazioni per le quali sono ammesse distanze inferiori con il vincolo di non sopravanzare comunque il fronte verso gli spazi pubblici, ed il rispetto di eventuali allineamenti esistenti.

Dalle zone a destinazione privata: ml. 5.00, salvo il caso di consenso dei terzi confinanti, registrato e trascritto, anche a confine.

## **Art. 20 - Utilizzazione degli indici**

1. Non contribuiranno alla formazione delle volumetrie fuori terra e/o delle superfici:

- i vespai e/o locali interrati fino ad una altezza non superiore a 0,50 m (per una altezza maggiore si calcola solo l'eccedenza) misurata dalla quota del pavimento finito;
- i portici e le gallerie entrambi pubblici o di uso pubblico;
- le scale a giorno aventi larghezza non superiore a 1,50 m anche se affiancate ad un portico o a una loggia;
- i percorsi pedonali coperti pubblici e/o di uso pubblico aventi larghezza non superiore a 1,5 m;
- i sottotetti la cui altezza media misurata dal pavimento all'intradosso della struttura portante della copertura, sia inferiore a 1,50 m; per i fabbricati esistenti, le

gittimamente realizzati, non si computano gli eventuali sottotetti non praticabili e non accessibili indipendentemente dalla loro altezza media.

- bow-windows se sporgenti per non più di 1,50 m;
- le logge rientranti non più di 1,50 m e i sottostanti porticati. In caso di maggiore profondità si calcola solo la parte eccedente;
- i rientri dello stesso fabbricato al piano terra o al piano rialzato per una profondità di 1,50 m e i sottostanti porticati. In caso di maggiore profondità si calcola solo la parte eccedente;
- le costruzioni precarie nonché quelle espressamente autorizzate su suolo privato o pubblico per servizi di interesse collettivo (chioschi per giornali, cabine elettriche e simili, baracche di cantiere, tendaggi e teli mobili);
- i pergolati e/o le pompeiane aventi una superficie non superiore al 20% della superficie coperta della relativa unità edilizia con un massimo di 30 mq. Tali strutture dovranno essere prive di copertura e/o tamponamenti; è possibile comunque realizzare una protezione con tenda retrattile motorizzata, una copertura con lamelle orientabili dotate di opportuno sistema di apertura che permetta di far filtrare luce ed aria, rete antigrandine, piante arboree rampicanti.  
In ogni caso l'ingombro di tali strutture dovrà rispettare la distanza di 1,50 m dai confini di proprietà: distanze inferiori potranno essere ammesse previo consenso registrato dei terzi confinanti.
- i gazebi e le tende di protezione costituite da struttura in alluminio e copertura in PVC aventi superficie non superiore a 15 mq ed un'altezza max, misurata dalla quota del terreno, di 2,40 m nonché le cassette in legno per il ricovero degli attrezzi da giardino aventi una superficie coperta non superiore a 7,50 mq ed un'altezza max di 2,40 m. Tali strutture dovranno rispettare la distanza di 1,50 m dai confini di proprietà: distanze inferiori potranno essere ammesse previo consenso registrato dei terzi confinanti. Le costruzioni di cui al presente comma non vanno considerate ai fini della verifica del distacco tra fabbricati.
- gli spazi adibiti a parcheggi privati in sopralluogo di cui al precedente art. 18 nella misura di 1,5 mq/10 mc fuori terra per una superficie massima non superiore a 25 mq per unità abitativa ed un'altezza massima di ml 2,40 e solo qualora sia esclusa la realizzazione di autorimesse interrate; in caso di maggior superficie si calcola solo la parte eccedente.
- un locale destinato esclusivamente ad accogliere i contenitori dei rifiuti solidi urbani, con dimensioni tali da contenere una quantità di rifiuti non inferiore a 4,5 l per abitante ed essere facilmente accessibile da tutti i soggetti anche con mobilità ridotta. Tale locale dovrà avere un'altezza minima di ml 2,00, una superficie adeguata secondo i parametri indicati precedentemente e comunque non inferiore a 2,5 mq, possibilità di allacciamento ad una presa d'acqua con relativa lancia dotata di apparecchiatura di antisifonaggio, con scarichi sifonati dell'acqua di lavaggio e accorgimento tali da assicurare un'adeguata difesa antimurina e antinsetti.

- i volumi tecnici necessari a contenere o a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnologici che non possono, per esigenze tecniche, o funzionali, trovare collocazione entro il corpo dell'edificio, quali: impianto idrico, termico, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, cabine elettriche, silos, serbatoi per acqua gas gasolio e simili, depuratori, centrali termiche con un limite di mq. 6,00 (per una superficie maggiore si calcola solo l'eccedenza), camini, gli abbaini di misura regolamentare, nonché i vani di scale inteso come rampa di scale e pianerottoli, ascensori o montacarichi e le canne fumarie e di ventilazione esterne che dovranno comunque armonizzarsi con la tipologia dell'edificio.

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

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

Viene escluso inoltre il vano scale esterno alla sagoma del fabbricato esistente, compresa la muratura perimetrale.

Per quanto concerne i manufatti produttivi artigianali, industriali e commerciali in genere, si considerano volume tecnico le case matte per il deposito di gas e/o materiali infiammabili nonché per il ricovero degli impianti antincendio, il volume eventualmente costituito dai carri ponte per tutta l'estensione del suo movimento ed i manufatti ed impianti destinati a particolari e speciali processi produttivi, quali forni per la lavorazione e trasformazione di prodotti metallici ed in genere, torri di raffreddamento ecc... Tuttavia, al fine di esercitare il necessario controllo sull'edificazione, si stabilisce che la superficie coperta di pertinenza dei volumi tecnici, qualora siano separati dal fabbricato principale, non potrà superare il 30% di quella degli opifici.

All'interno delle zone residenziali e delle zone confinanti con zone residenziali o a servizi la realizzazione dei volumi tecnici di supporto delle attività produttive dovrà avvenire nel rispetto delle distanze dai confini e tra i fabbricati previste dalle rispettive norme di zona mentre, nelle zone produttive e negli ambiti di Attività produttive confermate, sono ammesse distanze inferiori con il limite del Codice Civile.

## TITOLO QUARTO

### - ZONIZZAZIONE -

#### **Art. 21 - Zone territoriali omogenee**

1. Il territorio comunale, secondo le grafie e le perimetrazioni dei citati allegati di P.I. è suddiviso in:

- Zone A
- Zone B
- Zone C1
- Zone C2
- Zone D1
- Zone D2
- Zone D3
- Zone D4
- Interventi sull'esistente – settore produttivo
- Zone E
- Zone F
- Zone per l'istruzione
- Zone per attrezzature di interesse comune
- Zone attrezzate a parco, gioco e sport
- Zone per parcheggi
- Zone di rispetto o tutela

2. Per ogni zona e sottozona le presenti norme e gli allegati di P.I. prescrivono:

1. destinazioni d'uso
2. modi di intervento
3. parametri edificatori
4. caratteri degli interventi

3. Per gli edifici esistenti il P.I. definisce destinazioni d'uso ammissibili, grado di protezione e conseguenti interventi ammissibili, mediante previsioni generali di zona, di categoria o puntuali per singolo edificio o complesso di edifici.

#### **Art. 22 - Zona A e complessi o edifici isolati di interesse storico-architettonico-ambientale esterni al centro storico.**

1. Il P.I. recepisce, come parte integrante del nuovo piano urbanistico, la vigente normativa relativa ai Centri Storici, denominata "variante n°1 (Centri Storici)", adottata in data 30/10/85, con delibera di C.C. n° 113 e approvata con DGRV n° 5748, in data 28.10.86. Tale recepimento è limitato agli ambiti espressamente individuati come zona "A" nelle tavole di Piano.

## **2. Complessi o edifici isolati di interesse storico-architettonico-ambientale esterni al centro storico**

Il P.I. definisce la tutela degli edifici di interesse storico-architettonico-ambientale ed il loro grado di protezione. I relativi ambiti sono da dichiararsi "degradati" ai sensi della Legge n° 457/78 e s.m.i.

Per essi valgono le seguenti disposizioni:

### **- Destinazioni d'uso**

La modifica della destinazione d'uso degli edifici esistenti ricadenti in zona A – Centro Storico è consentita solo per le seguenti destinazioni: residenziale, uffici, artigianato artistico e/o di servizio, direzionale, commerciale, servizi e/o attrezzature di interesse comune e ristoro, a condizione che gli edifici dispongano di adeguati servizi e opere di urbanizzazione per le nuove destinazioni ai sensi di legge.

Per i complessi o edifici isolati di interesse storico-architettonico-ambientale ricadenti in zona agricola, la modifica della destinazione d'uso è consentita solo per le seguenti destinazioni: residenziale, artigianato artistico e di servizio, agriturismo a condizione che gli edifici dispongano di adeguati servizi e opere di urbanizzazione per le nuove destinazioni ai sensi di legge.

Per gli edifici ricadenti nelle zone significative sono ammesse inoltre le destinazioni d'uso della zona di appartenenza.

Per gli edifici con grado di intervento 1 - 2 - 3 il cambiamento delle destinazioni d'uso in atto è soggetto ad uno piano urbanistico di recupero.

### **- Modi di intervento**

Premesso che per i fabbricati ed aree vincolati dalla Soprintendenza ai Monumenti restano valide le norme del D. Lgs n. 42/2004, sono ammessi per gli edifici, e con i gradi di protezione previsti, i seguenti interventi:

## **3. Edifici di interesse storico, architettonico, ambientale**

- **Tipo a)** è sempre ammessa la manutenzione ordinaria
- **Tipo b)** con intervento diretto: secondo le indicazioni delle tavole di P.I. in scala 1:5000 e 1:2000, le prescrizioni date dagli eventuali relativi gradi di protezione ed i limiti previsti dai parametri edificatori del presente articolo

## **4. Edifici contigui agli edifici di interesse storico, architettonico, ambientale.**

Gli interventi devono essere realizzati in modo da non compromettere i valori degli edifici di particolare tutela; a tal fine il Responsabile dell'UTC, sentita la Commissione Edilizia, può imporre altezze, distacchi ed allineamenti, nonché l'uso di materiali, finiture e modalità di intervento diretti alla riqualificazione ambientale.

- **Tipo a)** sono ammessi, nel rispetto dell'eventuale grado di protezione per gli edifici, con destinazioni compatibili con la zona, gli interventi di cui all'art. 3, lettere a, b, c, d, del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.. Per gli edifici con destinazione non compatibile è ammessa la sola manutenzione ordinaria
- **Tipo b)** ampliamento con intervento diretto, entro i limiti previsti dai parametri edificatori del presente articolo

### **Parametri edificatori**

#### **- Edificabilità:**

è consentita, per i soli fabbricati contigui agli edifici con grado di intervento 6 e 7 esistenti alla data di adozione del P.I., un aumento volumetrico del 20%, con un massimo di mc 150 fuori terra per edifici residenziali unifamiliari anche se tra loro accostati, applicabile una sola volta .

- **Altezza:** non superiore alle preesistenze

- **Caratteri degli interventi:** secondo le prescrizioni del repertorio normativo

#### **- Tutela e riqualificazione degli spazi esterni:**

Il progetto edilizio dovrà essere accompagnato da un progetto di sistemazione degli spazi esterni di diretta pertinenza dell'edificio, al fine di tutelare e riqualificare gli spazi stessi, mediante il recupero degli elementi di valore storico ed artistico o di particolare interesse per le tecniche costruttive usate.

## **Art. 23 - Zone B**

1. Zone urbanizzate con prevalente destinazione residenziale, localizzate a ridosso del centro storico.

### **2. Destinazioni d'uso**

- la residenza di qualsiasi tipo;
- esercizi commerciali di vicinato e medie strutture di vendita fino a 1000 mq di superficie di vendita (incrementabile a 1500 negli ambiti assoggettati a P.U.A.), nel rispetto dei criteri emanati dal Comune in applicazione della L.R. 15/2004;
- studi professionali e commerciali;
- magazzini e depositi commerciali con un massimo di 150 mq di superficie utile;
- laboratori artigianali e di servizio limitatamente alle attività che non procurano rumori , fumi e odori molesti, contrari all'igiene e decoro di zona, con un massimo di 150 mq di superficie utile;
- attività ricettive (alberghi, ristoranti, bar);

- autorimesse pubbliche e private e stazioni di servizio;
- uffici di interesse pubblico (banche, uffici postali etc);
- tutte le attrezzature pubbliche compatibili;

### **3. Modi di intervento**

- **Tipo a)** sono sempre ammessi per edifici esistenti, con destinazioni compatibili con la zona, gli interventi di cui all'art. 3, lettere a), b), c) e d), del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., compreso il riutilizzo delle preesistenze con possibilità:
  - di aprire abbaini per il recupero dei sottotetti, solo se abitabili, considerando abitabili le parti con altezze minime non inferiori a ml. 1.80 e comunque con altezza media non inferiore a ml. 2.70;
  - di riutilizzo dei corpi precari o aggiunti o delle superfetazioni, se regolarmente assentite, mediante accorpamento e omogeneizzazione, nel rispetto delle volumetrie esistenti alla data di adozione del P.I. purché autorizzate;
  - per gli edifici con destinazione non compatibile è ammessa la sola manutenzione ordinaria
- **Tipo b)** nuova edificazione e/o ampliamento con intervento diretto, secondo le indicazioni delle tavole di P.I. in scala 1:2000, ed i limiti previsti dai parametri edificatori del presente articolo, ad eccezione degli immobili non residenziali per i quali è previsto il recupero della volumetria esistente con una Edificabilità fuori terra massima di 1,50 mc/mq, a mezzo di piano urbanistico attuativo dove la perimetrazione, nei casi non segnalati, deve intendersi riferita al fondo di pertinenza alla data di adozione del P.I.

All'interno dei lotti liberi individuati con apposita grafia nelle tavole di Piano in scala 1 : 2000 è ammessa esclusivamente la realizzazione delle volumetrie fuori terra assegnate (600 mc per i lotti di tipo "A", 800 mc per i lotti di tipo "B" e 1.000 mc per quelli di tipo "C" con un massimo di due alloggi) indipendentemente dall'Edificabilità fondiaria eventualmente prevista dal Repertorio Normativo per la relativa zona.

Gli eventuali incrementi volumetrici "una tantum" puntualmente riportati nelle tavole di Piano si intendono invece aggiuntivi rispetto alle capacità edificatorie previste per le varie zone in applicazione delle Edificabilità definite dal Repertorio Normativo.

Per gli ambiti individuati come "Scheda tecnica" valgono le indicazioni puntuali previste dall'apposita scheda progettuale.
- **Tipo c)** secondo la classificazione degli interventi di cui al successivo art. 43 qualora gli edifici risultino tutelati.

#### **4. Parametri edificatori**

**- Edificabilità:**

- Per i lotti non edificati e in quelli già edificati e non saturati, è ammesso un aumento volumetrico fino alla concorrenza dell'Edificabilità fondiaria prevista nel repertorio normativo.
- per le unità edilizie residenziali unifamiliari (anche se tra loro accostate) esistenti è ammesso - per una sola volta - in deroga alla cubatura massima consentita nelle singole zone, un ampliamento del volume esistente di 150 mc fuori terra che dovrà tuttavia armonicamente comporsi con quello dell'edificio esistente.
- L'ampliamento può essere concesso anche in più soluzioni nei limiti sopra riportati;

**- Altezza:** quelle previste nel Repertorio normativo

**- Superficie coperta:** 50% della superficie del lotto

**- Caratteri degli interventi:** secondo le prescrizioni del Repertorio normativo

### **Art. 24 - Zone C1**

1. Zone parzialmente edificate, con prevalente destinazione residenziale, che si sono sviluppate a ridosso degli insediamenti esistenti e lungo la viabilità comunale.

#### **2. Destinazioni d'uso**

- la residenza di qualsiasi tipo;
- esercizi commerciali di vicinato e medie strutture di vendita fino a 1000 mq di superficie di vendita (incrementabile a 1500 negli ambiti assoggettati a PUA), nel rispetto dei criteri emanati dal Comune in applicazione della L.R. 15/2004;
- studi professionali e commerciali;
- magazzini e depositi commerciali con un massimo di 150 mq di superficie utile;
- laboratori artigianali e di servizio limitatamente alle attività che non procurano rumori, fumi ed odori molesti, contrari all'igiene e al decoro della zona e con un massimo di 150 mq di superficie utile;
- attività ricettive (alberghi, ristoranti, bar, escluse sale da ballo);

- autorimesse pubbliche e private e stazioni di servizio;
- uffici di interesse pubblico (banche, uffici postali etc);
- tutte le attrezzature pubbliche compatibili;

### **3. Modi di intervento**

- **Tipo a)** sono sempre ammessi per gli edifici esistenti, con destinazioni compatibili con la zona, gli interventi di cui all'art. 3, lettere a), b), c) e d), del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., compreso il riutilizzo delle preesistenze con possibilità:
  - di aprire abbaini per il recupero dei sottotetti, solo se abitabili, considerando abitabili le parti con altezze minime non inferiori a ml. 1.80 e comunque con altezza media non inferiore a ml. 2.70;
  - riutilizzo dei corpi precari o aggiunti o delle superfetazioni, se regolarmente assentite, mediante accorpamento e omogeneizzazione, nel rispetto delle volumetrie esistenti alla data di adozione del P.I. purché autorizzate;
  - per gli edifici con destinazioni non compatibili è ammessa la sola manutenzione ordinaria;

- **Tipo b)** nuova edificazione e/o ampliamento con intervento diretto, secondo le indicazioni delle tavole di P.I. in scala 1:2000, ed i limiti previsti dai parametri edificatori del presente articolo, ad eccezione degli immobili non residenziali per i quali è previsto il recupero della volumetria esistente fuori terra con una Edificabilità fondiaria massima di 1,50 mc/mq a mezzo di piano urbanistico attuativo dove la perimetrazione nei casi non segnalati deve intendersi riferita al fondo di pertinenza alla data di adozione del P.I.;

All'interno dei lotti liberi individuati con apposita grafia nelle tavole di Piano in scala 1 : 2000 è ammessa esclusivamente la realizzazione, fuori terra, delle volumetrie assegnate (600 mc per i lotti di tipo "A", 800 mc per i lotti di tipo "B", 1.000 mc per quelli di tipo "C" e 1.200 mc per quelli di tipo "D" con un massimo di due alloggi) indipendentemente dall'Edificabilità fondiaria eventualmente prevista dal Repertorio Normativo per la relativa zona.

Gli eventuali incrementi volumetrici "una tantum" puntualmente riportati nelle tavole di Piano si intendono invece aggiuntivi rispetto alle capacità edificatorie previste per le varie zone in applicazione degli indici definiti dal Repertorio Normativo.

Per gli ambiti individuati come "Scheda tecnica" valgono le indicazioni puntuali previste dall'apposita scheda progettuale.

- **Tipo c)** secondo la classificazione degli interventi di cui al successivo art. 43 quando gli edifici risultino numerati

#### **4. Parametri edificatori**

##### **- Edificabilità:**

- per i lotti non edificati e in quelli già edificati e non saturati, è ammesso un aumento volumetrico fino alla concorrenza dell'Edificabilità fondiaria prevista nel repertorio normativo.
- per le unità edilizie residenziali unifamiliari (anche se tra loro accostate) esistenti alla data di approvazione del P.I. è ammesso - per una sola volta - in deroga alla cubatura massima consentita nelle singole zone, un ampliamento del volume esistente di 150 mc fuori terra che dovrà tuttavia armonicamente comporsi con quello dell'edificio esistente.
- l'ampliamento può essere concesso anche in più soluzioni, nei limiti sopra riportati;
- gli interventi di ampliamento devono prevedere, allo scopo di riqualificare le aree scoperte di lotti edificati, un progetto unitario di sistemazione urbanistica di tutti gli immobili del lotto e nel rispetto delle altre norme di zona.

- **Altezza:** quelle previste nel Repertorio normativo

- **Superficie coperta:** 40% della superficie del lotto

- **Caratteri degli interventi:** secondo le prescrizioni del repertorio normativo

### **Art. 25 - Zone C2**

1. Zone a prevalente destinazione residenziale, non urbanizzate e/o parzialmente urbanizzate, la cui attuazione è subordinata a P.U.A.

#### **2. Destinazioni d'uso**

- la residenza di qualsiasi tipo;
- esercizi commerciali di vicinato e medie strutture di vendita fino a 1500 mq di superficie di vendita, nel rispetto dei criteri emanati dal Comune in applicazione della L.R. 15/2004;
- studi professionali e commerciali;
- magazzini e depositi commerciali con un massimo di 150 mq di superficie utile;
- laboratori artigianali e di servizio limitatamente alle attività che non procurano rumori, fumi e odori molesti, contrari all'igiene e decoro di zona, con un massimo di 250 mq di superficie utile e/o un volume massimo fuori terra di 1.000 mc;

- attività ricettive (alberghi, ristoranti, bar,);
- autorimesse pubbliche e private e stazioni di servizio;
- uffici di interesse pubblico (banche, uffici postali etc);
- tutte le attrezzature pubbliche compatibili;

### **3. Modi di intervento**

- **Tipo a)** con Piano urbanistico attuativo (P.U.A).

### **4. Parametri edificatori**

- **Indice di Edificabilità:** secondo le Edificabilità espresse nel repertorio normativo
- **Altezza:** quelle previste nel Repertorio normativo
- **Superficie coperta:** 35% della superficie del lotto
- **Caratteri degli interventi:** secondo le prescrizioni del Repertorio normativo

### **5. Standard**

Fatte salve eventuali specifiche disposizioni contenute nel Repertorio Normativo, il Piano Urbanistico Attuativo dovrà reperire - quale dotazione di aree a standard primari - spazi destinati a verde pubblico e a parcheggio nella misura minima stabilita dal precedente art. 17.

## **Art. 26 - Zone D1**

1. Zona produttiva per insediamenti di tipo industriale, artigianale di produzione e commerciale all'ingrosso e al minuto.

### **2. Destinazioni d'uso**

- costruzioni ad uso industriale, artigianale di produzione e di commercio all'ingrosso. Alloggio di servizio o del titolare dell'azienda con un massimo di mc 500 fuori terra per ciascuna unità produttiva che raggiunga una superficie lorda di pavimento di almeno 400 mq. Tale volume deve in ogni caso comporsi armonicamente con quello destinato all'attività produttiva e rispettare i restanti parametri edificatori previsti dalla presenti norme;
- qualora all'interno della zona vi siano fabbricati esistenti con originaria destinazione ad attività direzionale funzionale all'attività produttiva o padiglioni espositivi è ammesso il cambio di destinazione in residenziale per una volumetria di 800 mc;
- magazzini, depositi;

- uffici pertinenti all'attività, spacci e mostre, mense, locali di riposo e svago;
- impianti tecnologici
- stoccaggio di materiali e prodotti, coperture mobili e/o precarie per il carico-scarico e a protezione di materiali e prodotti;
- infrastrutture di servizio ai complessi produttivi;
- attività di bar/ristorante aventi una superficie massima non superiore a 300 mq;
- esercizi commerciali di vicinato e medie strutture di vendita fino a 1500 mq di superficie di vendita, nel rispetto dei criteri emanati dal Comune in applicazione della L.R. 15/2004;
- attività ricreative e di svago quali discoteche, bowling, sale da gioco, circuiti per moto, kart e simili. L'insediamento di tali attività è subordinato al parere favorevole del Consiglio Comunale che ne attesti la compatibilità con il contesto urbano e/o ambientale nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo punto 12 e delle vigenti normative in materia di tutela dall'inquinamento acustico;
- le attività ed gli impianti specifici connessi alla destinazione principale;
- i locali e le strutture indicate dal DPR 19 marzo 1956 n° 303 - Norme per l'igiene e la sicurezza sul lavoro e successive modificazioni
- l'insediamento delle attività di cui ai precedenti punti 7), 8) e 9) è subordinato al reperimento delle superfici minime da destinare a standard previste dall'art. 16 della L.R. n. 15/2004 (e successive modifiche ed integrazioni) in rapporto alle specifiche caratteristiche della zona e delle attività da insediare.

### **3. Modi di intervento**

- **Tipo a)** sono sempre ammessi per gli edifici esistenti, con destinazioni compatibili con la zona, gli interventi di cui all'art. 3, lettere a), b), c) e d), del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.. Per gli edifici non compatibili sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
- **Tipo b)** con intervento diretto, secondo le indicazioni delle tavole di P.I. in scala 1:2000, ed i limiti previsti dal successivo art. 30 (interventi sull'edilizia esistente - settore produttivo)
- **Tipo c)** con piano urbanistico attuativo.

#### **4. Parametri edificatori**

- **Rapporto massimo di copertura:** 60% della superficie fondiaria
- **Altezza massima:** 10.50 m, fatta eccezione per i volumi tecnici

#### **5. Costruzioni accessorie**

Sono ammesse pensiline aperte a protezione di cicli, motocicli ed autoveicoli, dell'altezza massima esterna di gronda di 2,40 m, in deroga dal computo delle superfici utili e della superficie coperta. Tali strutture devono tuttavia rispettare le distanze dai confini e dalle strade stabilite dal Codice Civile.

#### **6. Tutela dell'ambiente**

Gli edifici ed i manufatti devono essere integrati nell'ambiente anche a mezzo di alberature di alto fusto disposte in modo da ridurre l'impatto visuale dei manufatti

#### **7. Parcheggio alberato**

Queste aree devono essere attentamente studiate in modo da inserirsi nel contesto urbano e/o agricolo come aree verdi attrezzate per la sosta dei veicoli e tali da contribuire all'apprezzamento del paesaggio urbano.

Il corredo vegetale ed arboreo dovrà corrispondere alle caratteristiche richieste per le piantagioni stradali.

L'area può essere delimitata da muretti bassi, eventualmente con spalliere verdi garnite di alberi di alto fusto, piantati in filare lungo il perimetro ed all'interno dell'area in modo da proteggere i veicoli dai raggi solari.

#### **8. Quinte alberate**

Con la sistemazione a verde delle aree individuate a standard saranno messi a dimora dei filari di albero d'alto fusto e/o siepi in caso di mancanza di distanze legali, con essenze autoctone.

#### **9. Indicazioni particolari**

Per quanto riguarda le zone produttive interessate dalla Variante al P.R.G. n. 4/2002 si prescrive quanto segue:

- L'organizzazione generale dell'area sia per quanto riguarda la viabilità, la localizzazione delle aree a servizi e degli interventi di nuova edificazione dovranno rispettare la normativa vigente. Al riguardo degli accessi, trattandosi nel maggior caso d'ampliamenti di zone, al servizio d'attività in parte esistenti, dovranno preferibilmente essere utilizzate le viabilità esistenti, senza apertura di nuovi accessi. Gli accessi esistenti nel caso sia prevista nuova viabilità, andranno preferibilmente eliminati, per una maggior sicurezza stradale.
- Particolare attenzione dovrà essere posta alla definizione delle soluzioni architettoniche e formali nonché alla scelta dei materiali ed alle colorazioni al fine di favorire un corretto inserimento delle nuove strutture nell'ambiente circostante e mitigarne, per quanto possibile, l'impatto visivo. L'edificazione

potrà avvenire, anche per stralci funzionali purché l'intero complesso sia oggetto di una progettazione unitaria, nel rispetto delle indicazioni di cui alle presenti norme.

- Dovranno essere consentite esclusivamente recinzioni trasparenti (reti, grigliati metallici) e/o siepi verdi per un'altezza non superiore a 3 m: l'eventuale zoccolo in muratura non potrà in ogni caso superare cm 50. Poiché le recinzioni costituiscono un elemento visibile particolarmente importante ai fini della riqualificazione dell'area, le soluzioni proposte in fase esecutiva dovranno ricercare l'omogeneità tipologica e cromatica.
- Tutela ambientale: tutti gli spazi liberi, non occupati da strade, area di manovra o parcheggi, devono essere mantenuti a verde con il concorso d'essenze arboree ed arbustive tipiche della zona nel rispetto delle indicazioni e delle essenze.
- Si ritiene corretto al fine di tutelare il pregevole paesaggio circostante di notevole interesse paesaggistico ed ambientale, nonché storico, prescrivere, per tutte le zone produttive, la messa a dimora, lungo la viabilità e lungo i confini, di un doppio filare d'alberature autoctone, caratteristiche della zona, d'alto fusto, preferibilmente non in linea. Inoltre, tutti gli spazi liberi, non occupati da strade, pertanto: area di manovra o parcheggi, ed il piazzale di carico e scarico merci delle attività interessate, devono essere mantenuti a verde, ed il terreno deve essere il più possibile permeabile, con il concorso di essenze arboree ed arbustive tipiche della zona nel rispetto delle indicazioni e delle essenze.
- L'attuazione degli interventi ammessi all'interno della zona D1/19 è subordinata:
  - alla cessione gratuita al Comune fascia a nord di larghezza 3 m;
  - alla cessione gratuita della strada di accesso nord-sud per la quota in proprietà;
  - al vincolo ad uso pubblico della zona F83/44.
- Si richiamano infine le prescrizioni contenute nella D.G.R.V. n. 1251 del 30.04.04 in merito alla Valutazione di Incidenza relativa alla zona SIC.

## **Art. 27 - Zone D2**

1. Zona produttiva per insediamenti di tipo commerciale, direzionale e artigianato di servizio, mista a residenza.

### **2. Destinazioni d'uso**

- prevalentemente, costruzioni ad uso commerciale, direzionale e artigianato di servizio, miste a residenza.

- esercizi commerciali di vicinato e medie strutture di vendita fino a 1500 mq di superficie di vendita, nel rispetto dei criteri emanati dal Comune in applicazione della L.R. 15/2004;
- magazzini, depositi di servizio all'attività;
- uffici pertinenti all'attività, mense, locali di riposo e svago;
- impianti tecnologici;
- stoccaggio di materiali e prodotti, coperture mobili e/o precarie per il carico-scarico e a protezione di materiali e prodotti;
- infrastrutture di servizio ai complessi produttivi;
- le attività e gli impianti specifici connessi alla destinazione principale;
- i locali e le strutture indicate dal DPR 19 marzo 1956 n° 303 Norme per l'igiene e la sicurezza sul lavoro e successive modificazioni;

### **3. Modi di intervento**

- **Tipo a)** sono sempre ammessi per gli edifici esistenti, gli interventi di cui all'art. 3, lettere a), b), c) e d), del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.;
- **Tipo b)** con intervento diretto, secondo le indicazioni delle tavole di P.I. in scala 1:2000, ed i limiti previsti dal successivo art. 30 (interventi sull'edilizia esistente - settore produttivo)
- **Tipo c)** con piano urbanistico attuativo.

In generale, il piano terreno sarà destinato all'uso commerciale, o per l'artigianato di servizio, i piani superiori potranno essere destinati per non meno del 50% a residenza e per il restante ad attività direzionali.

### **4. Parametri edificatori**

- **Rapporto massimo di copertura:** 60% della superficie fondiaria
- **Altezza massima:** 9,50 m, fatta eccezione per i volumi tecnici

### **5. Costruzioni accessorie**

Sono ammesse pensiline aperte a protezione di cicli, motocicli ed autoveicoli, dell'altezza massima esterna di gronda di 2,40 m, in deroga dal computo delle superfici utili e della superficie coperta. Tali strutture devono tuttavia rispettare le distanze dai confini e dalle strade stabilite dal Codice Civile.

### **6. Caratteri degli interventi**

Secondo le prescrizioni del repertorio normativo.

## **7. Tutela dell'ambiente**

Gli edifici ed i manufatti devono essere integrati nell'ambiente anche a mezzo di alberature di alto fusto disposte in modo da ridurre l'impatto visuale dei manufatti

## **8. Parcheggio alberato**

queste aree devono essere attentamente studiate in modo da inserirsi nel contesto urbano e/o agricolo come aree verdi attrezzate per la sosta dei veicoli e tali da contribuire all'apprezzamento del paesaggio urbano.

Il corredo vegetale ed arboreo dovrà corrispondere alle caratteristiche richieste per le piantagioni stradali.

L'area può essere delimitata da muretti bassi, eventualmente con spalliere verdi guarnite di alberi di alto fusto, piantati in filare lungo il perimetro ed all'interno dell'area in modo da proteggere i veicoli dai raggi solari.

## **9. Quinte alberate**

con la sistemazione a verde delle aree individuate a standard saranno messi a dimora dei filari di albero d'alto fusto e/o siepi in caso di mancanza di distanze legali, con essenze autoctone.

# **Art. 28 - Zone D3 per insediamenti di tipo agroindustriali**

## **1. Destinazioni d'uso**

- costruzioni ad uso agro-industriale, alloggi di servizio o del titolare dell'azienda con un massimo di mc 500 fuori terra per unità produttiva;
- magazzini, depositi;
- uffici pertinenti all'attività;
- impianti tecnologici;
- stoccaggio di materiali e prodotti, coperture mobili e/o precarie per il carico-scarico e a protezione di materiali e prodotti;
- infrastrutture di servizio ai complessi commerciali;
- le attività e gli impianti specifici connessi alla destinazione principale;
- i locali e le strutture indicate dal DPR 19 marzo 1956 n° 303 Norme per l'igiene e la sicurezza sul lavoro e successive modificazioni;

## **2. Modi di intervento**

- Con piano urbanistico attuativo.

### **3. Parametri edificatori**

- **Rapporto massimo di copertura:** 50% della superficie fondiaria
- **Altezza massima:** 10,50 m, fatta eccezione per i volumi tecnici

### **4. Costruzioni accessorie**

Sono ammesse tettoie aperte a protezione di cicli, motocicli ed autoveicoli, dell'altezza massima esterna di gronda di 2,40 m, in deroga dal computo delle superfici utili e della superficie coperta. Tali strutture devono tuttavia rispettare le distanze dai confini e dalle strade stabilite dal Codice Civile.

### **5. Caratteri degli interventi**

Secondo le prescrizioni del repertorio normativo

### **6. Tutela dell'ambiente**

Gli edifici ed i manufatti devono essere integrati nell'ambiente anche a mezzo di alberature di alto fusto disposte in modo da ridurre l'impatto visuale dei manufatti

### **7. Parcheggio alberato**

queste aree devono essere attentamente studiate in modo da inserirsi nel contesto urbano e/o agricolo come aree verdi attrezzate per la sosta dei veicoli e tali da contribuire all'apprezzamento del paesaggio urbano.

Il corredo vegetale ed arboreo dovrà corrispondere alle caratteristiche richieste per le piantagioni stradali.

L'area può essere delimitata da muretti bassi, eventualmente con spalliere verdi garnite di alberi di alto fusto, piantati in filare lungo il perimetro ed all'interno dell'area in modo da proteggere i veicoli dai raggi solari.

### **8. Quinte alberate**

con la sistemazione a verde delle aree individuate a standard saranno messi a dimora dei filari di albero d'alto fusto e/o siepi in caso di mancanza di distanze legali, con esenze autoctone.

### **9. Cambi di destinazione d'uso da agroindustriale ad industriale**

Le attività industriali da inserire in zone derivanti da cambi di destinazioni da agroindustriali a industriali devono avere una preventiva approvazione della Giunta Comunale che dovrà valutare il tipo di attività ed il conseguente impatto sul contesto ambientale esistente.

## **Art. 29 - Zone D4**

1. Zona produttiva per insediamenti di tipo turistico-ricettivo e con attrezzature sportive. L'area individuata viene attrezzata per lo sport, lo svago, la ristorazione e l'attività alberghiera.

## **2. Destinazioni d'uso**

- piscine, tennis, pallavolo, pallacanestro, calcetto, minigolf, percorsi vita;
- Alloggi di servizio con un massimo di mc 500 fuori terra da ricavare all'interno della struttura turistico ricettiva e comprensiva rapporto di copertura;
- magazzini, depositi;
- uffici pertinenti all'attività, ristoranti, alberghi;
- impianti tecnologici;
- infrastrutture di servizio ai complessi sportivi;
- le attività ed gli impianti specifici connessi alla destinazione prevista;

## **3. Modi di intervento**

- **Tipo a)** sono sempre ammessi per gli edifici esistenti, gli interventi di cui all'art. 3, lettere a, b, c, d del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.;
- **Tipo b)** con intervento diretto, secondo le indicazioni delle tavole di P.I. in scala 1:2000.
- **Tipo c)** con piano urbanistico attuativo. La apposita Convenzione che accompagnerà il P.U.A. dovrà contenere specifici impegni dai quali rilevare un eminente interesse pubblico.

E' fatto obbligo di realizzare la viabilità finalizzata all'intervento previsto, anche fuori dell'ambito, contestualmente agli interventi previsti nell'ambito.

## **4. Parametri edificatori**

- **Rapporto massimo di copertura:** 10% della superficie fondiaria
- **Altezza massima:** - 10,50 m, per le strutture destinate a ristorante e albergo
  - per le attrezzature sportive secondo le esigenze dell'attività.

## **5. Costruzioni accessorie**

Sono ammesse tettoie aperte a protezione di cicli, motocicli ed autoveicoli, dell'altezza massima esterna di gronda di 2,40 m, in deroga dal computo delle superfici utili e della superficie coperta. Tali strutture devono tuttavia rispettare le distanze dai confini e dalle strade stabilite dal Codice Civile.

## **6. Caratteri degli interventi**

Secondo le prescrizioni del repertorio normativo

## **7. Tutela dell'ambiente**

Gli edifici ed i manufatti devono essere integrati nell'ambiente anche a mezzo di alberature di alto fusto disposte in modo da ridurre l'impatto visuale dei manufatti

## **8. Parcheggio alberato**

queste aree devono essere attentamente studiate in modo da inserirsi nel contesto urbano e/o agricolo come aree verdi attrezzate per la sosta dei veicoli e tali da contribuire all'apprezzamento del paesaggio urbano.

Il corredo vegetale ed arboreo dovrà corrispondere alle caratteristiche richieste per le piantagioni stradali.

L'area può essere delimitata da muretti bassi, eventualmente con spalliere verdi guarnite di alberi di alto fusto, piantati in filare lungo il perimetro ed all'interno dell'area in modo da proteggere i veicoli dai raggi solari.

## **9. Quinte alberate**

con la sistemazione a verde delle aree individuate a standard saranno messi a dimora dei filari di albero d'alto fusto e/o siepi in caso di mancanza di distanze legali, con essenze autoctone.

## **Art. 30 - Interventi sull'esistente - settore produttivo**

**1.** Le attività industriali, artigianali e commerciali ubicate "fuori zona" sono suddivise in quattro categorie:

1. attività produttive esistenti da bloccare
2. attività produttive esistenti da trasferire
3. attività produttive esistenti confermate

### **2. Attività esistenti da bloccare**

#### **Modi di intervento**

- **Tipo a)** sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui all'art. 3, lettere a), b), c), del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.

### **3. Attività esistenti da trasferire**

#### **Modi di intervento**

- **Tipo a)** trattandosi di attività da trasferire, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria

- **Tipo b)** piano urbanistico attuativo volto alla ristrutturazione urbanistica degli immobili, senza aumento del volume complessivo esistente e comunque in via generale con una Edificabilità fondiaria massima di 1,5 mc/mq nel rispetto di quanto previsto dal Repertorio Normativo. La perimetrazione nei casi non segnalati deve intendersi riferita al fondo di pertinenza alla data di

adozione del P.I.; la tipologia, i distacchi e le altezze vengono definite dallo piano urbanistico attuativo. Le destinazioni d'uso consentite sono quelle specifiche della zona in cui ricade l'attività da trasferire.

### **Tutela dell'ambiente**

Gli edifici ed i manufatti devono essere integrati nell'ambiente anche a mezzo di alberature di alto fusto disposte in modo da ridurre l'impatto visuale dei manufatti

### **Parcheggio alberato**

Queste aree devono essere attentamente studiate in modo da inserirsi nel contesto urbano e/o agricolo come aree verdi attrezzate per la sosta dei veicoli e tali da contribuire all'apprezzamento del paesaggio urbano. Il corredo vegetale ed arboreo dovrà corrispondere alle caratteristiche richieste per le piantagioni stradali.

L'area può essere delimitata da muretti bassi, o meglio, con spalliere verdi guarnite di alberi di alto fusto, piantati in filare lungo il perimetro ed all'interno dell'area in modo da proteggere i veicoli dai raggi solari.

### **Quinte alberate**

Con la sistemazione a verde delle aree individuate a standard saranno messi a dimora dei filari di albero d'alto fusto e/o siepi in caso di mancanza di distanze legali, con essenze autoctone.

### **Norme particolari**

Le caratteristiche architettoniche degli edifici dovranno essere in sintonia con l'ambiente in cui ricade l'attività.

Nelle zone agricole dovranno di norma essere rispettati i criteri per la nuova edificazione in zona rurale; qualora l'intervento avvenga su edifici esistenti, caratterizzati da una tipologia architettonica consolidata e meritevole di conservazione, la stessa potrà essere mantenuta e riproposta.

Al fine di garantire il decoro ambientale, gli spazi scoperti delle aree di pertinenza dovranno essere realizzati e mantenuti in sintonia con la zona di appartenenza,.

Le aree di pertinenza delle attività produttive e commerciali potranno essere recintate lungo il perimetro in sintonia con l'ambiente con le seguenti prescrizioni:

- \* non dovranno né limitare né compromettere l'uso pubblico delle aree a verde e parcheggio, prescritte secondo la normativa;
- \* ogni accesso dovrà essere preceduto da uno spazio aperto sulla via pubblica, di profondità adeguata alla specifica situazione della viabilità ed alle dimensioni degli automezzi che accedono all'azienda.

### **4. Attività produttive confermate**

Attività che si propone di confermare con gli interventi di seguito indicati.

Le schede puntuali, approvate in sede di P.R.G., sono pertanto completamente superate in seguito alle modalità di intervento previste.

. Sui fabbricati esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione con ricomposizione volumetrica finalizzata alla complessiva riqualificazione delle strutture esistenti nonché un ampliamento una tantum della superficie coperta non superiore al 20%, con un mas-

simo di 300 mq per ciascuna attività, per eventuali adeguamenti igienico sanitari e/o funzionali nel rispetto dei seguenti limiti:

- a) R.C.F. massimo: 60% riferito all'area pertinenziale;
- b) altezza massima: di 9,00 m;
- c) distanza dalla strada: 10,0 m fatte salve eventuali prescrizioni del Codice della Strada.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione e di ampliamento devono essere finalizzati alla complessiva riqualificazione e ristrutturazione edilizia ed ambientale dei fabbricati esistenti e delle relative aree di pertinenza e perseguire il miglioramento dell'igiene e della sicurezza sui luoghi di lavoro. Tali interventi sono altresì subordinati all'adeguamento delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti ed alla realizzazione di apposite aree private da destinare a parcheggio di uso pubblico a servizio dell'attività di estensione pari ad almeno il 10% della superficie del lotto.

Per le attività produttive insalubri di 1° classe, l'eventuale ampliamento dovrà essere destinato esclusivamente all'ampliamento di uffici, spacci, mensa aziendale e per l'adeguamento igienico sanitario.

Per i fabbricati esistenti, al fine di favorirne la riqualificazione, è ammesso un cambio di destinazione in residenziale per una volumetria massima fuori terra di 800 mc.

Nel caso di cessazione o trasferimento dell'attività è ammesso l'insediamento di nuove attività produttive, anche diverse da quelle esistenti, previa deliberazione favorevole della Giunta Comunale che ne attesti la compatibilità con il contesto nel rispetto delle vigenti disposizioni normative in materia di tutela ambientale.

## **5. Costruzioni accessorie**

A servizio delle attività produttive confermate e/o con intervento codificato è ammessa la realizzazione di tettoie aperte a protezione di cicli, motocicli ed autoveicoli, dell'altezza massima esterna di gronda di 2,40 m, in deroga dal computo delle superfici utili e della superficie coperta. Tali strutture devono tuttavia rispettare le distanze dai confini e dalle strade stabilite dal Codice Civile.

## **6. Sportello unico**

Nel caso di intervento ai sensi del DPR 160/2010 che comporti variante al Piano degli Interventi gli eventuali ampliamenti non potranno in ogni caso superare il 80% della sup. coperta esistente con il max di 1.500 mq; tali interventi sono comunque subordinati alla complessiva riqualificazione tipologica ed edilizia delle strutture esistenti e, ove necessario, alla sistemazione e messa in sicurezza degli accessi, all'integrazione delle opere di urbanizzazione e ai servizi interni previsti.

E' escluso l'ampliamento delle attività ricomprese nell'apposito elenco redatto dal Consiglio Comunale.

E' sempre consentita l'adozione delle varianti al P.A.T. ed al P.I., conseguenti alla procedura dello sportello unico per le attività produttive di cui all'articolo 8 del Decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n.160 e successive modificazioni, così come disciplinato dalla L.R. n. 11/04 e dalle relative Circolari esplicative.

Le varianti dovranno essere in ogni caso corredate da una specifica Valutazione Ambientale Strategica che verifichi la sostenibilità ambientale degli interventi proposti in conformità alla Direttiva comunitaria 2001/42/CE e alla normativa di recepimento (salvo che gli interventi non siano già stati sottoposti alla valutazione in sede di piano di livello superiore).

Non costituiscono variante al P.A.T. le applicazioni della procedura di Sportello Unico previste dal DPR 160/10 e s.m.i. che assicurano il rispetto delle presenti Norme nonché la compatibilità dei nuovi processi di trasformazione del suolo con il quadro di invariati, fragilità e tutele previsti dal P.A.T., con gli obiettivi di sostenibilità del PAT evidenziati nella VAS e con i vincoli imposti dalla pianificazione territoriale sovra-ordinata.

Le procedure previste dall'art. 8 del D.P.R. 160/10 per i progetti che comportino varianti al P.A.T., vanno preventivamente coordinate mediante procedura concertata, secondo il combinato disposto dell'art. 14, comma 10 ed art. 15 della L.R. 11/2004.

Gli interventi disciplinati mediante Sportello unico per le attività produttive sono consentiti in aggiunta al carico insediativo definito per ciascun A.T.O.

### **Art. 31 - Depositi di inerti**

1. All'interno degli ambiti individuali con apposita grafia nelle tavole di Piano e puntualmente perimetrati nelle relative schede progettuali, è ammesso il deposito provvisorio di materiali inerti per attività che operano nel settore delle costruzioni, degli scavi e movimenti terra e lavorazione marmi. E' vietato qualsiasi tipo di lavorazione del materiale che possa determinare emissioni moleste non compatibile con il contesto ambientale circostante.

2. L'organizzazione generale dell'area dovrà rispettare le indicazioni contenute nell'apposita scheda progettuale. Dovranno essere inoltre adottati tutti gli accorgimenti necessari per mitigare l'impatto sull'ambiente circostante. In particolare lungo il perimetro di tali aree dovrà essere prevista la realizzazione di appositi terrapieni e/o la messa a dimora di essenze arboree ed arbustive tipiche della flora locale al fine di creare una barriera verde atta a mascherare i cumuli di materiali.

Le recinzioni dovranno essere realizzate nel rispetto delle indicazioni previste per le zone agricole. Limitatamente all'attività di cui alla scheda n.1 è consentita la realizzazione lungo il confine ovest di una recinzione costituita da muretto in cls di 50 cm e sovrastante rete metallica per un'altezza massima comunque non superiore a 1,50 ml.

3. In caso di cessazione dell'attività esistente, dovranno essere rimossi tutti gli impianti e le strutture presenti e l'area dovrà essere riportata all'originaria destinazione agricola.

### **Art. 32 - Zone E**

1. La zona territoriale di tipo "E" comprende le parti del territorio destinato ad usi agricoli: la tutela e la edificabilità di questa zona sono disciplinate dalla L.R. n. 11/2004 e dai collegati Atti di Indirizzo di cui alla D.R.G.V. n. 3178/2004 e s.m.i. nonché dalle presenti norme.

In conformità alle disposizioni di cui agli artt. 28 e 29 delle Norme Tecniche del P.A.T., il P.I. provvede ad individuare i seguenti ambiti con l'obiettivo di tutelarne la presenza a fini produttivi e paesaggistici e di promuoverne e potenziarne l'utilizzo:

- ambiti di integrità del paesaggio agrario;
- ambiti di salvaguardia ambientale e paesaggistica;
- ambiti di salvaguardia ambientale e produttiva;

#### **2. Destinazioni ammesse**

2.1 Nelle zone agricole sono ammesse le seguenti destinazioni:

- Agricolo- produttiva;
- Residenziale;
- Attività agrituristiche e turistico ricettive;
- Attività florovivaista;

#### **3. Criteri per l'edificazione**

3.1 Fatte salve eventuali limitazioni stabilite dal P.I. in relazione agli ambiti ed agli elementi di tutela individuati, all'interno delle zone agricole si applicano le disposizioni stabilite dagli artt. 43, 44 e 45 della L.R. n. 11/2004 e la disciplina specifica degli Atti di Indirizzo di cui alla D.G.R.V. n. 3178 del 08.10.2004 e s.m.i.

3.2 A servizio dei fondi agricoli con superficie non inferiore a 4000 mq, con esclusione degli ambiti di integrità del paesaggio agrario di cui al successivo punto 7.1, è altresì ammessa la realizzazione di modesti manufatti di cui all'art. 44, comma 5 ter della L.R. n. 11/2004 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 per una superficie coperta massima di mq. 20, di forma quadrangolare con lato minimo non inferiore a 3 m e altezza massima di m 3; dovranno avere una copertura a due falde simmetriche con pendenza tra il 25 e il 35%, con manto di copertura in lamiera grecate preverniciata di colore rosse tipo coppo o verdi.

Tali costruzione dovranno in ogni caso essere collocati in prossimità di fabbricati esistenti ed essere opportunamente mascherati al fini di mitigarne l'impatto sul contesto paesaggistico ed ambientale.

Sulla base di quanto previsto dall'art. 44 comma 5quinquies della L.R. n. 11/2004 è ammessa la realizzazione di box e di recinzioni per il ricovero di cavalli (massimo numero 2 cavalli), a condizione che tali strutture non si configurino come allevamento, siano prive di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese removibilità.

Tali strutture potranno essere realizzate su fondi agricoli contigui con superficie complessiva minima di 5000 mq, avere un'altezza massima interna di m 3 ed una superficie coperta massima di 20 mq.

Tali box dovranno rispettare le distanze minime di ml. 20 dalle strade e dai confini di proprietà (salvo accordo tra confinanti), ml. 50 dalle abitazioni di terzi e dalle zone residenziali.

3.3 Le attività ricettive a conduzione familiare (bed & breakfast) e le attività ricettive nelle residenze rurali (country house) sono consentite e disciplinate dalla L.R. n. 33/2002 e s.m.i.

3.4 L'esercizio dell'attività agrituristica è disciplinato dalla L.R. n. 9 del 18 aprile 1997 e s.m.i.

3.5 In materia di serre si applicano le specifiche disposizioni di cui alla D.G.R.V. n. 172 del 3.02.2010; deve essere garantita un'efficiente regimazione e raccolta delle acque meteoriche e di quelle derivanti dall'esercizio dell'attività.

Le serre mobili e le coperture temporanee per la protezione del foraggio sono consentite a condizione che non richiedano trasformazioni del suolo o del sottosuolo mediante opere murarie.

3.6 Sugli edifici esistenti, ad esclusione di quelli oggetto di tutela, sono sempre consentiti gli interventi sino alla lettera d), comma 1, dell'articolo 3 del DPR n. 380 del 2001 e successive modificazioni, compresa la demolizione e la ricostruzione in loco, nonché l'ampliamento di edifici residenziali fino ad un massimo di 800 mc fuori terra compreso

l'esistente, con il limite di 2 unità abitative, purché eseguiti nel rispetto integrale della tipologia originaria.

E' sempre consentita l'aggregazione e/o la ricomposizione volumetrica dei fabbricati accessori, ferma restando la loro destinazione,

3.7 A servizio dei fabbricati esistenti o in progetto è sempre ammessa nelle aree strettamente pertinenti la realizzazione di recinzioni, costruzioni accessorie, piscine, percorsi pedonali nonché di impianti funzionali all'esercizio delle attività agricole quali silos, serbatoio, ecc..

3.8 Fatte salve eventuali limitazioni specifiche stabilite dal P.I. in relazione agli ambiti ed agli elementi di tutela è sempre ammessa la realizzazione di infrastrutture finalizzate alla conduzione dei fondi agricoli quali: strade poderali, canali, opere di difesa idraulica e simili. E' altresì ammessa la costruzione di infrastrutture tecnologiche ed, impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, acquedotti e simili.

Dovrà essere in ogni caso prevista un'adeguata piantumazione di essenze arboree d'alto fusto e/o arbustive compatibili con la flora locale e l'adozione di ogni ulteriore accorgimento che si rendesse necessario al fine di mascherare adeguatamente tali strutture.

#### **4. Caratteri generali dell'edificazione**

##### 4.1. distacco tra fabbricati:

- *distacco tra fabbricati residenziali*: non minore dell'altezza del fabbricato più alto e comunque mai inferiore a 10 ml, o in aderenza;
- *distacco tra annessi rustici* : non minore dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10 ml riducibili a 5 ml per annessi rustici appartenenti alla stessa azienda agricola;
- *distacco tra annessi rustici ed abitazioni*: non minore dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10,0 ml. Nel caso di edifici appartenenti alla medesima azienda, tra pareti non finestrate potranno essere ammesse distanze inferiori con un minimo di 5 ml.
- *distacco tra stalle, concimaie ed abitazioni*: da abitazioni appartenenti al conduttore del fondo è prescritta una distanza minima:
  - 20 ml per le stalle e 30 ml per le concimaieNei confronti delle abitazioni di terzi, sparse o concentrate, la distanza minima non potrà essere inferiore a:
  - 30 ml per le stalle e 50 ml per le concimaie

Nei confronti degli allevamenti aziendali individuati con apposita grafia nella tavole di Piano, la distanza minima prescritta per la realizzazione di nuovi insediamenti civili non potrà essere inferiore a 100 ml. Sono in ogni caso fatti salvi gli interventi già previsti dal P.I. la cui attuazione è comunque subordinata alla sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo con il quale il richiedente riconosce l'esistenza dell'allevamento e della relativa zona di rispetto accettando conseguentemente gli eventuali inconvenienti derivanti da tale attività.

Il rispetto delle distanze sopra riportate è richiesto anche per interventi di ampliamento degli allevamenti esistenti appositamente individuati nelle tavole di P.I. in presenza di abitazioni preesistenti di terzi

4.2. distanza dai confini:

- *distanza dai confini per le residenze*: non minore di 5 ml salvo accordo tra confinanti, regolarmente trascritto e registrato;
- *distanza dai confini per gli annessi rustici*: non minore di 5 ml salvo accordo tra confinanti regolarmente registrato e trascritto. Per le stalle e concimaie è prescritta una distanza minima di 25 ml.

4.3. distanza dalle Z.T.O. "A-B-C-F":

- *distanza per le residenze*: non minore di 5 ml
- *distanza per gli annessi rustici*: 10 ml, fatti salvi gli ampliamenti degli annessi rustici esistenti nel caso che la zona finitima appartenga alla stessa proprietà. Per le stalle e concimaie è prescritta una distanza minima di 50 ml.

4.4 altezza massima:

- *per le residenze e gli annessi rustici*: 6,5 ml
- *per le stalle*: 6,5 ml in gronda

Sono in ogni caso fatte salve particolari esigenze imposte da norme tecnologiche relative a specifiche attrezzature agricole, da valutarsi caso per caso con particolare riferimento all'impatto ambientale;

4.5 tipologie insediative: gli interventi di nuova edificazione dovranno rifarsi, sia per quanto riguarda le dimensioni, l'andamento delle coperture che il sistema insediativo, ai tipi tradizionali nel rispetto dei caratteri ambientali e paesaggistici dei luoghi e delle specifiche indicazioni contenute nel Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.

Eventuali diverse modalità insediative e/o soluzioni tipologiche sono ammissibili previa adeguata relazione che dimostri, su base analitica e documentale, la correttezza della proposta progettuale: a tale relazione deve essere fatto esplicito riferimento in sede di rilascio del permesso di costruire.

4.6. distanza dalle strade: La profondità della fascia di rispetto stradale coincide con la distanza da osservare per l'edificazione prevista dalle presenti norme. In caso di contrasto tra l'indicazione cartografia e quella normativa, ha la prevalenza quest'ultima.

Le fasce di rispetto stradale sono normalmente destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, all'ampliamento di quelle esistenti, alla creazione di percorsi pedonali e ciclabili, alle piantumazioni e sistemazioni a verde e alla conservazione dello stato di natura nonché alla costruzione, a titolo precario, di impianti per la distribuzione di carburante nel rispetto delle normative di settore vigenti.

## 5. Allevamenti intensivi

5.1 Non è consentita la costruzione e l'insediamento di nuovi allevamenti intensivi.

5.2 Per gli allevamenti esistenti si richiamano le specifiche disposizioni stabilite dagli Atti di Indirizzo di cui al D.G.R.V. n. 3178 del 08.10.2004 e s.m.i.

5.3 Sugli insediamenti zootecnici intensivi di cui il Piano prevede il trasferimento sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché gli adeguamenti tecnologici eventualmente imposti da specifiche norme di legge. Sugli stessi è in ogni caso vietato qualsiasi aumento del carico di peso vivo esistente e delle superfici coperte destinate a ricovero degli animali.

## **6. Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo**

6.1 Per i fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo puntualmente individuati con apposita grafia nelle tavole di Piano, è ammesso il recupero del volume esistente ad uso abitativo nel rispetto delle modalità di intervento e delle eventuali prescrizioni contenute nelle apposite schede tecniche.

6.2 Gli interventi di cui al comma precedente dovranno in ogni caso mirare a integrare ed armonizzare gli edifici con l'ambiente circostante nel rispetto delle tipologie tradizionali indicate per la zona agricola.

6.3 La riconversione degli annessi rustici non più funzionali preclude la possibilità di costruire nuovi annessi rustici nell'area di pertinenza del fabbricato oggetto di variante e nel fondo di proprietà, allargato anche alla parte agricola che ne ha originato la costruzione.

## **7. Interventi sul paesaggio agrario**

Il P.I. individua, con la definizione degli ambiti di cui al precedente punto 1, anche i diversi tipi di paesaggio agrario che caratterizzano il territorio comunale nonché le componenti di valore storico - ambientale (corsi d'acqua, siepi, viabilità rurale, capitelli, ecc.) definendo, nel contempo, specifiche prescrizioni atte a garantire la conservazione e la tutela di tali componenti attraverso una oculata gestione delle risorse produttive e la riqualificazione ambientale degli ambiti investiti da processi di recente urbanizzazione. In particolare:

*7.1 Ambiti di integrità del paesaggio agrario:* comprende gli ambiti di maggior integrità del paesaggio agrario, testimonianza del tradizionale uso del territorio agricolo, caratterizzati da una buona integrità fondiaria con una prevalenza di prati stabili con siepi campestri e filari alberati.

Il P.I. persegue la tutela di tali ambiti, incentivando il ripristino, l'utilizzazione e la valorizzazione dei prati e la conservazione ed il ripristino degli elementi ordinatori del paesaggio (siepi, filari, corsi d'acqua, manufatti comunitari, strade, percorsi, ...).

Il P.I. promuove la fruizione ricreativa e didattica di tali ambiti attraverso l'organizzazione di percorsi ciclopedonali, luoghi di sosta e minime attrezzature di servizio, da realizzarsi in coerenza con gli obiettivi di tutela indicati dal P.A.T.

Sono vietati gli interventi che possono alterare o distruggere gli elementi caratterizzanti il paesaggio rurale e/o distruggere le caratteristiche di naturalità e biodiversità (cave,

discariche di inerti, depositi di rifiuti o materiali di qualsiasi genere - in particolare lungo i corsi d'acqua - scavi, movimenti di terra in genere e nuove strade, ad esclusione di quelle di servizio all'attività agricola, ...). E' vietata l'introduzione di specie vegetali suscettibili di provocare alterazioni ecologicamente dannose.

Non sono ammesse nuove edificazioni. Per le residenze agricole e le strutture agricole produttive di cui al primo comma dell'art. 44 della L.R. n. 11/'04 sono consentiti:

- l'ampliamento delle case di abitazioni esistenti fino a 200 mc fuori terra per ogni familiare e/o addetto regolarmente occupato come unità di lavoro, documentabile con l'iscrizione agli specifici ruoli previdenziali presso l'INPS, e comunque non oltre i 1.200 mc fuori terra;
- l'ampliamento delle strutture agricole produttive esistenti con il limite della loro funzionalità e congruità rispetto alle attività aziendali.

*7.2 Ambiti di salvaguardia ambientale e paesaggistica:* comprende gli ambiti agricoli che per le indubbie valenze ambientali, oltre che paesaggistiche, costituiscono elementi da tutelare e da valorizzare anche ai fini del mantenimento e del potenziamento della biodiversità.

Per tali ambiti il P.I. promuove la manutenzione del territorio agricolo, anche per i risultati ambientali e paesaggistici che ne conseguono, attraverso il sostegno e lo sviluppo dell'attività agricola e delle aziende agricole. In tal senso il P.I. favorisce le tecniche e modalità di conduzione informate ai principi della sostenibilità ambientale.

Il P.I. promuove altresì la fruizione turistica/ricreativa del territorio agricolo, attraverso l'organizzazione di percorsi ciclopedonali connessi con gli insediamenti e la promozione di attività agrituristiche e di servizio.

Va salvaguardata l'integrità dell'assetto fondiario incentivando la conservazione e/o il ripristino di elementi caratterizzanti il paesaggio rurale come canali, filari, alberature di confine, percorsi e simili. Sono pertanto vietate quelle particolari attività e interventi che possono alterare irreversibilmente l'assetto e la percezione dei luoghi e/o distruggere le caratteristiche di naturalità e biodiversità (cave, discariche di inerti, depositi di rifiuti o materiali di qualsiasi genere - in particolare lungo i corsi d'acqua - scavi, movimenti di terra in genere e nuove strade, ad esclusione di quelle di servizio all'attività agricola o degli insediamenti esistenti, ...). E' altresì vietato l'introduzione di specie vegetali suscettibili di provocare alterazioni ecologicamente dannose.

Non sono consentite nuove edificazioni ad eccezione degli interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, in conformità a quanto previsto dall'art. 44 della L.R. 11/'04. Le eventuali nuove strutture edilizie dovranno in ogni caso essere collocate a ridosso degli aggregati esistenti, ad una distanza non superiore a 50 mt dai fabbricati preesistenti (fatto salvo il rispetto di specifiche disposizioni igienico - sanitarie), evitando così l'ulteriore compromissione del territorio agricolo.

*7.3 Ambiti di salvaguardia ambientale e produttiva:* comprende gli ambiti agricoli di salvaguardia ambientale e produttiva caratterizzati da specifici assetti strutturali, oltre che ambientali, la cui tutela e salvaguardia risulta fondamentale ai fini del mantenimento dei valori essenziali degli stessi.

In tali ambiti il P.I. promuove la valorizzazione delle colture agrarie tipiche anche attraverso lo sviluppo dell'attività agrituristica o la creazione di "fattorie didattiche".

Il P.I. riconosce inoltre e sostiene le aziende agricole esistenti con particolare riferimento a quelle che promuovono un utilizzo del territorio compatibile con le prioritarie esigenze di tutela ambientale e del paesaggio.

Il P.I. promuove altresì la fruizione turistica/ricreativa del territorio agricolo, attraverso l'organizzazione di percorsi ciclopedonali connessi con gli insediamenti e la promozione di attività agrituristiche e di servizio.

Sono vietati in via generale tutti gli interventi che non sono inerenti la conservazione, valorizzazione e tutela del territorio agricolo e dei prodotti locali dell'agroalimentare.

All'interno di tali ambiti vanno sviluppate le valenze ecologiche del territorio agricolo, promuovendo l'impiego di colture e tecniche di conduzione che consentono di potenziare la biodiversità e creare l'habitat ideale per il passaggio della fauna. In particolare andranno incentivati gli interventi di riqualificazione ambientale dei fondi e/o di rimboschimento con riferimento alle tipologie di intervento individuate dai regolamenti CEE n° 2078/92 e 2080/92 e secondo quanto previsto dal Piano di Sviluppo Rurale.

*7.4 Corsi d'acqua:* per i corsi d'acqua valgono le prescrizioni inerenti la servitù idraulica e la tutela ambientale e paesaggistica stabilite dalle vigenti disposizioni in materia come precisato al successivo art. 40.

Per le rogge ed i corsi d'acqua in genere è vietata la canalizzazione e il tombinamento: eventuali sistemazioni devono essere realizzate con i metodi dell'ingegneria naturalistica preservando per quanto possibile la naturalità dei luoghi.

Vanno conservate, potenziate e, per quanto possibile, ricostituite le fasce riparie presenti lungo i corsi d'acqua utilizzando in ogni caso specie arboree ed arbustive tipiche della flora locale.

Andranno inoltre promossi il ripristino degli equilibri naturali alterati e la riqualificazione degli habitat presenti, eliminando possibili fattori di degrado e le interferenze antropiche non compatibili.

Sono sempre consentite le opere di difesa idrogeologica, comprese le opere attinenti alla regimazione e la ricalibratura della sezione degli argini e degli alvei. E' inoltre consentita la piantumazione di specie adatte al consolidamento delle sponde.

Andrà infine favorita la conoscenza dei siti attraverso l'organizzazione di una rete di percorsi di visitazione e la messa in opera di opportuna tabellazione.

*7.5 Siepi e fasce boscate:* il P.I. individua le siepi, le fasce boscate, i gruppi e gli esemplari arborei che per le loro caratteristiche generali e il ruolo visivo svolto nel contesto paesaggistico urbano o rurale rivestono un preminente interesse ambientale oltre che paesaggistico.

E' vietato il taglio a raso e/o l'estirpazione di siepi e alberature, salvo che per inderogabili esigenze attinenti opere di pubblica utilità e/o per esigenze fito-sanitarie. Ne è sempre consentita la ceduzione secondo le consuetudini della zona.

Sugli esemplari puntualmente individuati ("grandi alberi") sono vietati tutti gli interventi che possono comprometterne l'integrità della pianta e dell'apparato radicale. Qualsiasi

intervento sulla pianta o ricadente in una fascia di tutela di 10 mt dalla medesima dovrà essere preventivamente autorizzato dall'ufficio ecologia-ambiente del Comune.

## **8. Protezione idrogeologica**

Nella zona agricola è vietato procedere ad interventi suscettibili di alterare irreversibilmente l'andamento del terreno, ad eccezione dei miglioramenti fondiari, e/o che modifichino il regime o la composizione dei corsi d'acqua esistenti: è fatta eccezione per le opere strettamente ed inderogabilmente indispensabili per l'attività agricola e forestale, nonché per la difesa del suolo da parte delle autorità preposte.

Le sistemazioni idrauliche e agrarie diverse dalla normale attività agricola sono, quindi, soggette ad autorizzazione da parte del Comune previa presentazione del progetto descrittivo degli interventi richiesti.

Sono sempre ammessi gli interventi di sistemazione delle aree strettamente pertinenti dei fabbricati esistenti o in progetto che dovranno in ogni caso perseguire un armonico inserimento nel contesto ambientale e paesaggistico circostante e limitare quanto più possibile la realizzazione di muri di contenimento.

## **9. Attività di cava**

L'attività di cava è disciplinata dalle specifiche disposizioni legislative regionali e nazionali.

### **Art. 33 - Zone F: norme comuni**

1. Le zone per servizi ed attrezzature indicate nelle tavole di Piano sono destinate alla realizzazione di opere e di servizi pubblici o di pubblico interesse classificabili come standard urbanistici ai sensi della vigente legislazione regionale e nazionale.

2. Ciascuna zona viene graficizzata con apposita simbologia nelle tavole di progetto secondo il seguente elenco:

- a) aree per l'istruzione
  - 2. scuola materna;
  - 3. scuola elementare;
  - 4. scuola media inferiore;
  
- b) attrezzature di interesse comune
  - 9. chiesa;
  - 10. centro religioso;
  - 12. scuola materna;
  - 15. biblioteca;
  - 17. centro sociale;
  - 18. sale riunioni, mostre, ecc.
  - 19. patronato;
  - 30. farmacia;
  - 34. ospedale – casa di cura;
  - 35. struttura di assistenza;
  - 36. cimitero;

- 37. municipio;
- 40. banche, sportelli bancari;
- 41. magazzino;
- 43. carabinieri;
- 50. polizia municipale;
- 52. ufficio postale
- 54. impianti telefonici;
- 58. consorzio agrario;
- 63. impianti idrici;
- 64. impianto gas;
- 65. impianti enel;
- 67. impianti di depurazione;
- 68. impianti di comunicazione elettronica;
- 72. vasca di laminazione,
- 75. stazione di rifornimento;

c) aree attrezzate a verde, parco, sport

- 80. campo di volo;
- 82. area gioco bambini;
- 83. parchi e giardini pubblici;
- 84. impianti sportivi di base;
- 85. impianti sportivi agonistici;
- 86. parco urbano;
- 88. campi da tennis;
- 91. percorsi attrezzati;
- 92. parco extraurbano;
- 93. verde di arredo;

d) 95. aree per parcheggi;

- 98. parcheggio autoveicoli in fermo amministrativo.

La numerazione riportata nelle tavole di piano ha carattere ricognitivo e programmatico: l'effettiva destinazione dell'area, ferma restando la categoria di appartenenza, sarà puntualmente definita dal Comune in sede di approvazione dei singoli progetti di intervento.

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

### **Art. 34 - Aree per l'istruzione**

1. All'interno di tali aree potranno essere realizzate le attrezzature prescolastiche e scolastiche relative all'insegnamento dell'obbligo comprensive delle strutture di supporto quali palestre, mense, ecc..

2. Per ciascuna zona i relativi Parametri edificatori sono definiti dal Repertorio Normativo. Eventuali diverse modalità insediative potranno essere ammesse previa approva-

zione di uno strumento urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche esteso all'intera zona così come individuata nelle tavole di Piano.

### **Art. 35 - Aree per attrezzature di interesse comune**

1. All'interno di tali aree dovranno essere realizzate attrezzature pubbliche o di uso comune, di interesse generale. Possono essere consentite attrezzature di tipo commerciale o direzionale e /o turistico - ricettivo, nel limite del 10% del volume edilizio, solo qualora siano di effettivo servizio all'attività principale.

2. Per ciascuna zona i relativi Parametri edificatori sono definiti dal Repertorio Normativo. Eventuali diverse modalità insediative potranno essere ammesse previa approvazione di uno strumento urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche esteso all'intera zona così come individuata nelle tavole di Piano.

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

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

4. In via generale su tutto il territorio comunale è ammessa l'installazione e/o la realizzazione di fabbricati di pubblica utilità e di modeste dimensioni (cabine ENEL, SIP, Gas metano, centrali di sollevamento, tralicci e simili): la localizzazione e le caratteristiche costruttive saranno valutate caso per caso in rapporto ai caratteri ambientali della zona. Tali costruzioni non vengono considerate ai fini del rispetto degli indici e dei parametri urbanistici.

### **Art. 36 - Aree a parco ed attrezzature sportive**

1. Le aree destinate a parco dovranno essere sistemate in modo tale da non danneggiare la crescita e lo sviluppo delle specie arboree tipiche della zona.

2. In esse si potranno realizzare appositi percorsi pedonali e ciclabili nonché attrezzature ginniche (percorsi vita) attrezzature per il tempo libero, aree pic-nic, giardini botanici,...: gli unici fabbricati consentiti sono quelli atti ad ospitare i servizi igienici, i locali per il deposito degli attrezzi per la manutenzione dell'area, nonché l'eventuale chiosco per il ristoro.

3. Per ciascuna zona i relativi Parametri edificatori sono definiti dal Repertorio Normativo.

4. Tali attrezzature possono essere realizzate:

- a) come impianto di uso pubblico; tale fattispecie si configura quando viene stipulata una convenzione con il Comune che preveda l'accesso libero a chiunque, anche

mediante pagamento di equo prezzo; possono essere consentiti abbonamenti ma non il rilascio di tessere annuali;

b) come impianto pubblico, realizzato dall'Ente istituzionalmente competente.

5. Qualsiasi intervento modificativo dello stato di fatto dovrà tendere ad armonizzare le strutture esistenti e previste con l'ambiente circostante. Particolarmente curati dovranno essere gli elementi di finitura che saranno realizzati preferibilmente con materiali tipici del luogo quali: pietra locale, legno, muratura intonacata.

### **Art. 37 - Parcheggi**

1. Nelle tavole di Piano sono delimitate le specifiche aree da destinare a parcheggio pubblico o di uso comune e/o piazza.

2. La sistemazione delle aree a parcheggio deve essere particolarmente curata limitando all'indispensabile le alterazioni dei luoghi nel rispetto degli indirizzi contenuti nel Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.

È ammessa altresì la realizzazione di parcheggi multipiano in sopra e/o sottosuolo per un'altezza max a 9 ml. ed un R.C. non superiore al 60% dell'area.

### **Art. 38 – Viabilità e piste ciclabili**

1. Le modalità di realizzazione della viabilità e delle piste ciclabili sono definite nell'allegato Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.

2. Le indicazioni relative alla viabilità e piste ciclabili contenute nelle tavole di P.I. possono essere precisate, integrate o modificate in sede di progetto esecutivo dell'opera o di Piano Attuativo.

### **Art. 38bis – Area Pista di motocross - APM**

1. L'area in oggetto è destinata alla realizzazione di una pista di motocross. Su tale area potranno essere realizzati manufatti di servizio (spogliatoi, servizi igienici, punto di ristoro e simili) fino ad una superficie coperta pari al 2% dell'area con altezza massima non superiore a m 3,50.

2. L'intervento è subordinato alla presentazione di un progetto di sistemazione generale dell'area redatto sulla base dei seguenti criteri:

- tutela dei valori ambientali;
- riqualificazione dell'assetto fondiario da attività di cava a circuito motocross;
- sistemazioni arboree ed arbustive idonee e coerenti con il contesto ambientale;
- dotazione di parcheggi e servizi in rapporto alla prevista affluenza di utenti.

### **Art. 38ter– Zona per servizi socio sanitari ed educativi - ASS**

1. L'area in oggetto è destinata alla realizzazione di attrezzature, impianti, fabbricati per attività sociali, culturali, sanitarie, assistenziali, socio-assistenziali, educative, sportive, agricole.... realizzate da soggetti sia pubblici che privati.

2. Destinazioni d'uso:

- direzionale per la gestione delle attività e dei servizi insediabili;
- artigianale per l'esercizio delle attività e servizi insediabili e delle attività occupazionali di persone portatrici di fragilità
- commerciale, per una superficie lorda massima di 150 mq, destinata alla vendita di prodotti agricoli e artigianali realizzati nell'ambito delle attività e servizi insediabili e dei progetti sviluppati dalla cooperativa stessa;
- strutture sanitarie e socio-sanitarie, culturali, sportive ed educative sia pubbliche che private;
- agricola con eventuale allevamento di animali per scopi terapeutici e didattici con una nuova superficie lorda massima pari al 2% della superficie del fondo;
- residenziale con una volumetria massima fuori terra di 300 mc per l'alloggio del custode;
- parcheggi pertinenziali agli spazi e alle destinazioni d'uso ammesse.

Le destinazioni d'uso diverse da quella agricola devono essere realizzate all'interno dei volumi esistenti.

3. L'intervento è subordinato alla presentazione di un progetto di sistemazione generale dell'area redatto sulla base dei seguenti criteri:

- tutela dei valori ambientali;
- sistemazioni arboree ed arbustive idonee e coerenti con il contesto ambientale;
- dotazione di parcheggi e servizi in rapporto alla prevista affluenza di utenti.

### **Art. 38quater– Zona per Servizi Socio Sanitari ASS/2**

1. L'area è destinata alla realizzazione di un Centro Medico con annessa Casa di Riposo.

2. Parametri edilizi:

Superficie coperta: 30% superficie territoriale;

Edificabilità fondiaria: 1,2 mc/mq;

Altezza massima: 10,5 ml.

Aree a parcheggio ad uso pubblico (posti auto): 10 mq di parcheggio ogni 100 mc di costruzione fuori terra

Area a parcheggio ad uso privato (posti auto): 4 mq di parcheggio ogni 100 mc di costruzione fuori terra da reperire anche all'interno del fabbricato

Aree a verde: 10 mq di parcheggio ogni 100 mc di costruzione fuori terra

3. Destinazioni d'uso:

- ambulatori;

- camere per degenze;
- alloggi per anziani autosufficienti;
- direzionali a servizio delle attività;
- residenziale con una volumetria massima fuori terra di 500 mc per l'alloggio del custode.

4. Modalità di intervento:

intervento edilizio diretto corredato da elaborati grafici relativi alla sistemazione generale dell'area con parcheggi, aree a verde, essenze arboree ed arbustive consone al contesto ambientale, reti tecnologiche.....

Il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla stipula di una specifica Convenzione con l'Amministrazione Comunale atta a disciplinare l'intervento da un punto di vista urbanistico ed edilizio fissando modalità, tempi, oneri.....

## **TITOLO QUINTO**

### **- VINCOLI E TUTELE -**

#### **Art. 39 - Verde privato**

1. Comprende porzioni di territorio inedificato o parzialmente edificato ove, per le particolari caratteristiche morfologiche, per le condizioni ambientali o valore paesaggistico o per la loro localizzazione, si rende opportuno limitare fortemente le possibilità insediative.

2. Le aree destinate a verde privato sono inedificabili e non sono computabili ai fini della determinazione del volume e del rapporto di copertura delle aree edificabili finite: vanno conservate le essenze arboree o, se vetuste, sostituite con specie dello stesso tipo o compatibili.

3. Sui fabbricati esistenti, fatte salve eventuali indicazioni puntuali relative a fabbricati oggetto di tutela, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia. demolizione e ricostruzione nonché un ampliamento una tantum di 50 mc fuori terra per adeguamento igienico - sanitari.

4. Il Responsabile dell'UTC. può autorizzare la realizzazione di attrezzature pertinenziali alla residenza quali autorimesse interrate, voliere, chioschi, gazebi, attrezzature ricreative di uso privato (piscina, campo tennis ecc.) e simili nei limiti stabiliti dalle presenti norme, dal Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale e dal R.E., nonché l'apertura, la chiusura o la modifica degli accessi e dei percorsi pedonali o carrai, la realizzazione di strade private di accesso ai lotti: tali interventi andranno comunque realizzati con particolare attenzione al loro corretto inserimento nel contesto ambientale e paesaggistico.

#### **Art. 40 - Zone di tutela e fasce di rispetto**

1. Le fasce di rispetto hanno lo scopo di proteggere le infrastrutture e gli elementi naturali esistenti o previsti dal P.R.G. quali: strade, cimiteri, impianti di depurazione, serbatoi, sorgenti, corsi d'acqua, etc...

In tali zone è vietata qualsiasi edificazione che non sia relativa alla infrastruttura protetta.

2. Tali zone concorrono alla determinazione del rapporto di copertura e sono computabili ai fini della edificabilità sulla base dei parametri delle zone omogenee all'interno delle quali ricadono nelle Tavole in scala 1 : 2.000.

3. All'interno delle fasce di rispetto sono di norma consentiti interventi agricoli non comportanti la realizzazione di manufatti fuori terra, la realizzazione di parcheggi, di strade di accesso, di parchi naturali od attrezzati.

4. *Fascia di rispetto stradale :*

4.1. La profondità della fascia di rispetto stradale coincide con la distanza da osservare per l'edificazione prevista dalle presenti norme. In caso di contrasto tra l'indicazione cartografia e quella normativa, ha la prevalenza quest'ultima.

Le fasce di rispetto stradale sono normalmente destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, all'ampliamento di quelle esistenti, alla creazione di percorsi pedonali e ciclabili, alle piantumazioni e sistemazioni a verde e alla conservazione dello stato di natura nonché alla costruzione, a titolo precario, di impianti per la distribuzione di carburante nel rispetto delle normative di settore vigenti.

4.2. Per gli edifici ricadenti all'interno della fascia di rispetto stradale sono consentiti, nel rispetto delle presenti norme e delle vigenti disposizioni normative, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia; l'ampliamento è ammesso purché non fronteggi la strada (art. 26 DPR 495/92). Si richiama in ogni caso la disciplina del Codice della Strada vigente.

4.3. Il P.I. individua i fabbricati presenti all'interno delle fasce di rispetto stradale da demolire, in quanto il loro permanere determina:

- pericolo per la circolazione;
- precarie condizioni igieniche e/o di sicurezza o loro aggravio.

La demolizione di edifici privi di valore storico, architettonico o ambientale all'interno delle fasce di rispetto stradale, determina la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'articolo 36 della L.R. n. 11/2004. In previsione di tale eventualità, ove occorra, a norma dell'articolo 37 della L.R. n. 11/2004, sono consentite compensazioni che consentano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di eventuale vincolo destinato all'esproprio, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su altre e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'Amministrazione procedente dell'area oggetto di vincolo.

4.4. All'interno dei centri abitati e nelle zone edificabili trasformabili con intervento edilizio diretto è ammessa la realizzazione di vani completamente interrati con estradosso di solaio di copertura posto a quota inferiore a quella naturale del terreno, a condizione sia garantita la stabilità della strada sotto qualsiasi carico e, in caso di allargamento stradale o di realizzazione di altra opera pubblica, non sia richiesto sarà dovuto alcun indennizzo per la demolizione del manufatto delle opere in esso ricadenti: il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione delle stesse all'interno delle fasce di rispetto stradale è subordinato alla sottoscrizione di atto d'obbligo con il Comune, registrato e trascritto, con il quale il proprietario e aventi causa, in caso di esproprio, rinuncia a qualsiasi indennizzo per le nuove opere autorizzate.

4.5. Il P.I. con specifico riferimento alla tipologia delle strade, del traffico veicolare e dei livelli di inquinamento potrà, all'interno di queste fasce, prevedere eventuali interventi ed opere di ambientazione e mitigazione ai fini della tutela ambientale e paesaggistica.

5. *Fascia di rispetto cimiteriale:*

5.1. All'interno del perimetro di vincolo cimiteriale trova applicazione la disciplina di zona indicata dal P.I., nei limiti precisati dall'art. 338 del testo unico delle leggi sanitarie approvato con regio decreto 24 luglio 1934, n. 1265 e s.m.i..

In queste zone deve essere garantito il pieno rispetto dei regolamenti di polizia mortuaria.

5.2. All'interno della fascia di rispetto cimiteriale non è ammessa alcuna costruzione anche interrata: per quelle esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo di cui al comma 1 dell'art. 3 – lett. a), b) e c) del DPR n. 06.06.2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni.

5.3. Possono essere concesse, a titolo precario, piccole costruzioni per la vendita di fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti.

All'interno di queste fasce è altresì consentita l'esecuzione di opere accessorie al cimitero e l'ampliamento dei cimiteri stessi. Possono altresì essere realizzati parcheggi pubblici, aree a verde pubblico attrezzato, di arredo urbano e impianti sportivi non dotati di locali o manufatti di servizio fuori od entro terra.

6. *Fascia di rispetto impianti di depurazione:*

6.1. Dagli impianti di depurazione va osservata una distanza di 150 ml per gli edifici residenziali, turistico-ricettivi e commerciali e di 50 ml per gli altri.

6.2. Sugli edifici compresi nelle predette fasce di rispetto sono sempre consenti interventi di cui al comma 1 dell'articolo 3 – lett. a), b) c) e d) del DPR 06.06.2001, n. 380 e successive modifiche e integrazioni. Trova altresì applicazione l'articolo 1 lettera f) della legge regionale 10.08.2006, n. 18.

6.3. Interventi di demolizione di costruzioni legittime all'interno delle aree vincolate determinano la formazione di credito edilizio, secondo quanto previsto all'articolo 36 della L.R. n. 11/2004.

6.4. In sede di esecuzione di opere relative a tali impianti, dovranno essere adottate misure per la loro mitigazione ed integrazione paesaggistica.

7. *Fascia di rispetto dei metanodotti*

7.1. Il P.I. individua una fascia di rispetto di ml 10,00 dall'asse del metanodotto; all'interno di questa fascia ogni intervento di nuova edificazione o comportante l'escavazione del terreno ricadente all'interno della fascia di rispetto, deve essere preventivamente autorizzato dal gestore della rete.

8. *Fascia di rispetto oleodotto militare*

8.1. Il P.I. individua la fascia di rispetto dell'oleodotto militare; all'interno di questa fascia vige il divieto assoluto di praticare arature, scavi, sterri a profondità superiore a cm. 50 dal piano di campagna; di costruire manufatti, impianti ed opere di qualsiasi genere; di piantare alberi o arbusti, di attraversare la fascia con canalizzazioni, condotte, tubazioni o altro ad una profondità superiore a cm. 50; di realizzare interventi che possano comunque danneggiare l'oleodotto.

9. *Fasce di rispetto dagli elettrodotti*

9.1. Nell'ambito delle fasce riguardanti gli elettrodotti in cavo aereo con tensione nominale uguale o superiore a 132 KV, trovano applicazione le disposizioni vigenti in materia.

9.2. Nell'ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici generati da elettrodotti legittimamente assentiti ed eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione fissati dalla normativa vigente, non è consentita alcuna nuova destinazione di aree gioco per l'infanzia, nonché residenze, scuole ed in generale a luoghi con permanenza di persone non inferiore a quattro ore.

9.3. All'interno delle fasce di rispetto dagli elettrodotti va applicato il principio di cautela dal rischio, inibendo destinazioni caratterizzate dalla prolungata presenza di persone; in questo caso la demolizione di costruzioni legittime prive di specifico valore storico, architettonico o ambientale all'interno di queste fasce di rispetto, determina la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'articolo 36 della L.R. n. 11/2004. Nel caso di cambi d'uso degli edifici esistenti verso destinazioni di zona ammissibili e che non comportino permanenza di persone non inferiore a quattro ore, è consentito l'ampliamento del volume fino ad un massimo del 20% dell'esistente fuori terra.

10. *Fasce di rispetto dagli impianti di comunicazione elettronica*

10.1. Il P.I. individua gli impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico e le relative fasce di rispetto con l'obiettivo della tutela dai possibili rischi dovuti ai campi elettromagnetici e stabilisce i criteri per l'individuazione dei siti per la localizzazione di reti e servizi di comunicazione elettronica ad uso pubblico di cui al D.Lgs 01 agosto 2003, n. 259 e successive modificazioni.

10.2. La disciplina degli impianti esistenti, nonché i criteri di localizzazione e le modalità di realizzazione di nuovi impianti sono contenuti nel successivo art. 46 "Impianti di comunicazione elettronica".

11. *Fascia di rispetto degli allevamenti intensivi*

11.1. Nelle tavole del P.I. sono individuate, a titolo ricognitivo, le fasce di rispetto minime e massime da osservarsi nella nuova edificazione dalle strutture di allevamento; il rispetto è reciproco.

Tali fasce sono intese come "vincoli dinamici, non cogenti", essendo rimandato alla progettazione edilizia dei manufatti ricadenti entro tali fasce la verifica del reale carico zootecnico, delle caratteristiche di stabulazione e gestione delle deiezioni, per una precisa definizione dell'allevamento zootecnico e della relativa fascia di rispetto.

11.2. Per la realizzazione di allevamenti zootecnico-intensivi si richiama il rispetto degli appositi Atti di Indirizzo della Giunta Regionale (DGR. n. 3178/2004, DGR n. 3650/2008 e aggiornato con DGR n. 329 del 16 febbraio 2010 e s.m.i.) di cui all'art. 50, comma 1, lett. d) della LR 11/2004.

12. *Fascia di rispetto dei corsi d'acqua (art. 41, comma 1, lett. g. L.r. 11/2004)*

12.1 Nella zona agricola, all'interno delle fascia di tutela di cui al presente articolo, non sono ammessi nuovi edifici isolati ma sono ammessi 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 nonché l'ampliamento di case di abitazione fino ad un limite massimo di 800 mc fuori terra comprensivi dell'esistente, purchè nel rispetto integrale della tipologia originaria;

- b) gli interventi previsti dall'art. 44, comma 4, della L.R. 11/2004 nel rispetto delle caratteristiche architettoniche;
  - c) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente e/o per esigenze funzionali;
  - d) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
  - e) opere pubbliche compatibili con la natura ed i vincoli di tutela;
- Gli interventi edilizi di cui al precedente comma, lett. a), b), c), d) ed e) potranno essere autorizzati purchè non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente verso il fronte di rispetto e, nel caso in cui comportino l'avanzamento, previo nulla osta dell'autorità preposta alla tutela di polizia idraulica e/o dal rischio idraulico.

12.2 Nelle altre zone, all'interno delle fascia di tutela di cui al presente articolo, sono ammessi gli interventi previsti dalla disciplina di zona, nel rispetto delle seguenti indicazioni:

- nelle trasformazioni assoggettate a PUA la dotazione di aree a verde deve essere localizzata prevalentemente verso il corso d'acqua;
- nelle aree assoggettate a intervento edilizio diretto, la superficie compresa tra il fabbricato e il corso d'acqua dovrà essere sistemata a verde (fatti salvi gli accessi) da attrezzarsi preferibilmente con alberature autoctone secondo le linee guida enunciate dal Prontuario.

All'interno di tali fasce è consentita la realizzazione di piste ciclabili e la manutenzione o il potenziamento della viabilità esistente.

13. *Fascia di rispetto idraulico ai sensi dei R.D. 523/1904 e 368/1904 s.m.i)*

13.1. Dai corsi d'acqua pubblici la distanza minima da rispettare negli interventi di nuova edificazione e/o ampliamento non può essere inferiore ml. 10,00 fatte salve eventuali deroghe concesse dalle Autorità preposte (Consorzio di Bonifica e Genio Civile).

14. *Fasce di rispetto dai pozzi.*

14.1. Il P.I. delimita le aree di rispetto dai pozzi di prelievo ad uso acquedottistico di interesse pubblico ai sensi del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152.

14.2. Nelle fasce di rispetto dei pozzi acquedottistici (zona di tutela assoluta ml 10 e zona di rispetto 200 di raggio dal pozzo), si applicano le norme previste dal succitato art. 94 del D. Lgs n. 152 del 03.04.2006 "Norme in materia ambientale", fino all'emanazione di direttive più precise da parte degli Enti competenti.

14.4. La demolizione di costruzioni legittime prive di valore storico, architettonico o ambientale e finalizzate alla tutela e valorizzazione all'interno di queste fasce, determina la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'articolo. 36 della L.R. n. 11/2004.

14.5. Le autorizzazioni e concessioni relative a tutti i pozzi idrici dovranno essere comunicate agli uffici comunali competenti, al fine della realizzazione di una banca dati comunale per il monitoraggio delle quantità dei prelievi effettuati. Andranno predisposte modalità e accorgimenti atti, nel caso di nuove costruzioni, ristrutturazioni e ampliamenti, a realizzare opere e dispositivi tendenti alla riduzione dei consumi d'acqua.

15. *Aree soggette a vincolo idrogeologico:*

15.1 In tutte le zone vincolate ai sensi del R.D. 30/12/1923, n. 3267 riportate nelle tavole di progetto, ogni movimento di terreno nonché qualsiasi attività che comporti mutamento di destinazione ovvero trasformazione nell'uso dei boschi e dei terreni nudi e saldi è soggetta al preventivo nulla-osta dei Servizi Forestali Regionali.

16. *Vincolo paesaggistico e monumentale*

16.1. Il P.I. individua i vincoli paesaggistici, archeologici e monumentali di cui al D.Lgs. 22.01.2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio - e successive modifiche ed integrazioni. La perimetrazione dei vincoli riportata nelle planimetrie di P.I. ha carattere ricognitivo in quanto l'esatta delimitazione è quella definita dalla legislazione statale e regionale.

16.2. Gli interventi ammessi nelle aree oggetto di vincolo dovranno rispettare gli obiettivi di tutela e qualità paesaggistica stabiliti dal P.A.T., le previsioni degli atti di pianificazione paesistica di cui all'articolo 135 del D. Lgs. 22.01.2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e 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.

16.3. Nelle aree soggette a vincolo paesaggistico è vietato procedere a qualsivoglia forma di movimento di terra, fatti salvi gli interventi di difesa idrogeologica e di consolidamento per le aree a rischio geologico, l'abbattimento di alberature va autorizzato sentiti i Servizi Forestali Regionali, aperture di strade carrabili, fatta eccezione per le opere funzionali all'attività agricola e alla difesa del suolo. La posa dei cavi delle telecomunicazioni o della distribuzione dell'energia elettrica deve essere preferibilmente interrata e comunque effettuata in modo tale da non creare disturbo al paesaggio. Analoga procedura di mascheramento va riservata ai serbatoi del GPL domestici che vanno realizzati interrati.

In queste aree ogni intervento di trasformazione edilizia urbanistica e territoriale deve porre particolare attenzione ai valori paesaggistici e deve essere mirato:

- alla conservazione dell'organizzazione complessiva dei segni fisici che costituiscono il supporto strutturale del paesaggio: assetto fondiario, sistemazione idraulico agraria, strade rurali, manufatti e costruzioni principali o accessorie, ecc.;
- alla difesa dell'equipaggiamento arboreo, filari o macchie alberate, siepi, ecc.;
- alla conservazione delle limitate aree in cui le colture rappresentano l'elemento costitutivo essenziale del paesaggio;
- alla conservazione ed il restauro dei manufatti tipici del paesaggio (fienili, opere idrauliche, annessi rustici, ecc.);
- al divieto dell'uso di recinzioni che per tipologie e materiali ed estensione creino danno, alterazioni all'ambiente e al paesaggio.

16.4. Gli interventi ammessi dalla disciplina di zona sono subordinati al parere favorevole da parte delle Autorità preposte.

La trasformazione o la riduzione di superfici classificate a bosco, ai sensi dell'articolo 14 della L.R. n. 52/78, è regolata dall'art. 15 della medesima legge.

17. *Vincolo paesaggistico e di destinazione agro-silvo-pastorale riguardante i terreni di uso civico*

17.1. I beni di uso civico sono inalienabili, inusucapibili e soggetti a vincolo di destinazione agro-silvopastorali; il diritto di esercizio degli usi civici è imprescrittibile. L'inalienabilità e il vincolo di destinazione dei terreni ad uso civico con destinazione attuale a bosco/pascolo possono essere derogati solo a seguito di specifica autorizzazione della Regione.

17.2. L'autorizzazione regionale all'alienazione o al mutamento di destinazione dei beni di uso civico può essere rilasciata, ai sensi dell'articolo 8 della L.r. 31/94 e dell'articolo 12 della legge 1766/1927, per le finalità agro-forestali richiamate dall'articolo 41 del RD 332/1928, ovvero per altre finalità d'interesse pubblico.

Qualora l'alienazione avvenga tramite permuta di terreni di uso civico con terreni patrimoniali, i terreni acquisiti in permuta dal Comune vengono assoggettati al regime giuridico degli usi civici ed entrano a far parte del demanio civico. Eventuali contratti di alienazione o di concessione a terzi di beni di uso civico stipulati in assenza dell'autorizzazione di cui all'articolo 8 della L.R. n. 31/94 e all'articolo 12 della legge n. 1766/1927 sono nulli.

17.3. I beni di uso civico sono sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi dell'articolo 142, lettera h), del D. Lgs. 42/2004 e della L.R. n. 31/94. Il certificato di destinazione urbanistica deve riportare il vincolo di uso civico.

#### **Art. 41 – Aree non computabili a fini edificatori**

1. Comprende porzioni di zone residenziali e produttive che, pur essendo utilizzabili per l'edificazione e l'organizzazione degli interventi ammessi, non sono computabili ai fini della determinazione del volume e del rapporto di copertura.

#### **Art. 42 - Coni visuali**

1. Il P.I. in recepimento delle specifiche disposizioni del P.A.T. individua i principali cannocchiali panoramici presenti sul territorio comunale.

2. Per tutto il tratto libero da edificazioni nel quale è inserito il cono visuale e per una profondità di ml. 200, o comunque fino alla prima barriera visiva, non sono ammesse nuove costruzioni; vanno altresì tutelati quei segni od elementi presenti che danno gradevolezza alla fruizione visiva del territorio considerato.

3. In tali ambiti è vietata inoltre l'installazione di insegne e cartelloni pubblicitari, con esclusione di quelli indicanti attrezzature pubbliche e private, strutture ricettive e della ristorazione.

#### **Art. 43 - Fabbricati oggetto di tutela**

1. Sui fabbricati di interesse storico ed ambientale puntualmente individuati nelle tavole di Piano in scala 1 : 2000 sono ammessi gli interventi corrispondenti ai Gradi di Pro-

tezione assegnati così come definiti nel Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.

2. Per i complessi censiti dall'Istituto Regionale Ville Venete di seguito elencati e puntualmente individuati nelle tavole di Piano in scala 1 : 2000, fatte salve diverse indicazioni puntuali vigenti o autorizzate dalle competenti autorità, sono ammessi esclusivamente interventi diretti nei limiti di cui alla lett. c), comma 1, art. 3, D.P.R. 380/2001:

- Casa Rossa di Belvedere, G1018000;
- Villa settecentesca in località Borgo Zucco, G1019000;
- Villa Albertoni a Tezze, G1020000;
- Villa Comello, Rippa - Bonati, Marchiorello, detta "Cà Dolce" a Belvedere, G1021000;
- Villa Zanin a Campagnari, G1131000;
- Villa Molin, Giusti del Giardino, Lucci, detta "San Gaetano" a Belvedere, G1151000;
- Villa seicentesca a Laghi, G1194000;
- Villa settecentesca "ex Consorzio Agrario" di Belvedere, G1195000;
- Casa Bellavitis a Stroppari, G1196000;

3. Il P.I. tutela in via generale tutti i manufatti che testimoniano la cultura e le tradizioni del luogo quali edicole, fontane ed abbeveratoi, pozzi, archi, muri in pietra e sasso, recinzioni, cancellate, etc... anche se non espressamente individuate negli elaborati grafici.

4. Sono vietati in ogni caso tutti gli interventi che possono compromettere l'integrità dei beni e degli ambiti individuati ed il rapporto con il contesto paesaggistico circostante.

## TITOLO SESTO

### - DISPOSIZIONI FINALI -

#### **Art. 44 - Verifica di compatibilità idraulica**

1. Per ogni intervento che comporti una trasformazione territoriale superiore al 0,1 ha è obbligatoria la redazione di studi di compatibilità idraulica. Per gli altri interventi è comunque necessaria un'apposita asseverazione da parte del progettista, come da modulo predisposto da Regione Veneto - Unità periferica Genio Civile di Vicenza.

2. Come previsto dal D.G.R.V. n.2948/2009, il redattore dello studio di compatibilità idraulica deve essere in possesso di determinate qualifiche ed esperienze professionali, da verificarsi ogni volta, per le quali si richiede la compilazione del modulo di autocertificazione predisposta dalla Regione Veneto - Unità periferica Genio Civile di Vicenza.

3. Si richiama in ogni caso il rispetto delle specifiche disposizioni contenute nella Valutazione di Compatibilità idraulica allegata al P.A.T. ed al P.I. e delle relative prescrizioni contenute nel parere del Genio Civile di Vicenza e del competente Consorzio di Bonifica.

4. Si riportano di seguito le prescrizioni contenute nel parere del Genio Civile di Vicenza in data 14.03.2013, prot. n. 113026:

- *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;*
- *dovranno mantenersi e rispettarsi le condizioni già evidenziate con parere espresso per il P.A.T. eccetto quanto affinato con il presente;*
- *è da considerarsi recepito il parere del Consorzio di cui sopra, la dove non contrasti quanto esplicitato nel presente documento e in quanto riportato per il P.A.T.;*
- *in fase di progettazione definitiva degli interventi inclusi nel Piano dovranno, per le opere di mitigazione idraulica, rispettarsi le indicazioni riportate nelle schede puntuali di intervento inserite nello studio di Compatibilità idraulica;*
- *per i casi che comportano impermeabilizzazione inferiore ai 0,1 ha, ai sensi della delibera di cui all'oggetto, sarà sufficiente adottare buoni criteri costruttivi per ridurre le aree impermeabili o migliorare la loro capacità drenante;*
- *le opere di mitigazione ai fini della compatibilità idraulica andranno sempre annoverate tra le opere di urbanizzazione primaria;*
- *le superfici destinate all'invaso delle acque meteoriche dovranno esser vincolate in 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/indicazione comunale);*
- *ogni opera di mitigazione dovrà essere opportunamente mantenuta di modo che nel tempo non riduca la propria efficacia nei confronti dell'assorbimento delle piogge;*

*Restano in ogni caso fatte salve tutte le disposizioni e le leggi relative all'idraulica fluviale o reti di bonifica, oltre che alle norme che regolano gli scarichi e la tutela dell'ambiente e della acque dall'inquinamento*

5. Si riportano di seguito le prescrizioni contenute nel parere del Consorzio di Bonifica Brenta in data 8.03.2013, prot. n. 3642:

- *E' necessario che ogni intervento edificatorio puntuale previsto nel P.I. sia rispettoso delle direttive regionali in ordine a quanto previsto nel Piano di Tutela delle Acque;*
- *Per tutti gli interventi non confinanti direttamente con la rete idraulica superficiale consorziale, i progettisti dovranno di volta in volta prevedere la realizzazione di nuove fossature, e/o la ricalibratura di fossature esistenti su sedime privato per garantire l'allontanamento degli apporti meteorici dei terreni oggetto di edificazione, con recapito finale nel sistema consorziale, con oneri per la realizzazione e per la manutenzione nel tempo a carico del lottizzante e suoi futuri aventi causa;*
- *Nel caso in cui l'intervento coinvolga direttamente un canale pubblico esistente, la definizione plani volumetrica dell'area dovrà preferibilmente riportare le aree a verde lungo le sponde dello stesso, a garanzia e salvaguardia di una idonea fascia di rispetto;*
- *Le pavimentazioni destinate a parcheggio, con possibilità di deroga per quelle prospicienti la viabilità principale o destinata a portatori di handicap, dovranno essere di tipo drenante, o comunque permeabile, nonché dovranno essere realizzate su opportuno sottofondo che ne garantisca l'efficienza;*
- *Dovrà essere ricostituito qualsiasi collegamento con fossati e scoli di vario tipo eventualmente esistenti, i quali, in ogni caso, non dovranno subire interclusioni o comunque perdere la loro attuale funzione in conseguenza dei futuri lavori;*
- *In tutto il territorio comunale i fossi in sede privata devono essere tenuti costantemente in manutenzione, non possono essere eliminati e non devono essere ridotte le loro dimensioni se non a fronte di adeguate misure di compensazione;*
- *Il piano di imposta dei fabbricati dovrà essere fissato ad una quota superiore a 20 cm rispetto al piano stradale o al piano campagna medio circostante. Comunque, dopo aver esaminato l'assetto idraulico dell'area, il valore sopra indicato potrà variare in funzione di una quota di sicurezza riferita alla quota di massima piena dei corsi d'acqua di riferimento. Si sconsiglia di realizzare piani interrati o seminterrati nelle zone a rischio idraulico;*
- *Dovranno essere evitati interventi di tombinamento o di chiusura di affossature esistenti, con funzione di bonifica, a meno di evidenti motivate necessità attinenti alla sicurezza pubblica o ad altre giustificate motivazioni, e in questo caso previa autorizzazione da richiedere agli Enti competenti (Consorzio nel caso di canali consortili) e comunque a meno che non si provveda alla loro ricostituzione secondo idonea configurazione che ne ripristini la funzione iniziale sia in termini di volumi di invaso che di smaltimento delle portate;*
- *Nel caso siano interessati canali pubblici, siano essi Consortili o Demaniali, qualsiasi intervento o modificazione della esistente configurazione all'interno della fascia di 10 m dal ciglio superiore della scarpata o dal piede della scarpata esterna dell'argine esistente, sarà soggetto, anche ai fini della servitù di passaggio, a quanto previsto dal Titolo IV (Disposizioni di Polizia idraulica) del R.D. 368/1904, e dovrà quindi essere specificatamente autorizzato a titolo precario, fermo restando che dovrà permanere completamente sgombera da ostacoli e impedimenti una fascia per le manutenzione di larghezza da concordare con il Consorzio di bonifica;*

- *Le zone alberate lungo gli scoli consorziali potranno essere poste a dimora con modalità e distanze dai cigli degli scoli stessi, previa autorizzazione da parte del Consorzio di bonifica;*
- *Per ogni puntuale intervento dovrà essere redatta una specifica valutazione di compatibilità idraulica, prevedendo tutte le necessarie misure di mitigazione per ottenere l'invarianza idraulica da sottoporre al Consorzio di bonifica competente per territori per il rilascio del prescritto nulla-osta idraulico.*

### **Art. 45 - Costruzioni accessorie**

1. Nei nuovi interventi edilizi tutti i locali accessori, quali autorimesse, magazzini, lavanderie e legnaie, devono essere compresi oppure, se distinti, armonicamente composti con l'edificio principale, sia nella forma, sia nei materiali.

2. Per i fabbricati esistenti, ad esclusione di quelli ricadenti in zona A, sono ammessi locali ad uso autorimesse, qualora ne siano sprovvisti, in eccedenza agli indici di P.I., nella misura massima di mq 25 per ogni alloggio, e comunque complessivamente non superiori a 60 mq, anche staccati dal fabbricato principale qualora non sia possibile realizzarli in aderenza.

L'altezza massima intesa come media misurata dall'intradosso del solaio, delle costruzioni accessorie non può superare i ml. 2,50 fuori terra ed essere inferiore a m. 2,40 media.

Tali volumi accessori potranno essere costruiti a confine, con pareti non finestrate previo accordo tra le parti registrato e trascritto.

### **Art. 46 - Impianti di comunicazione elettronica**

1. Trattandosi di impianti che determinano un impatto negativo sull'ambiente in termini di emissioni oltre che di "consumo" o alterazione di risorse territoriali e ambientali, dovrà essere privilegiata la localizzazione degli impianti all'interno delle zone per attrezzature di interesse collettivo appositamente individuate nelle tavole di Piano (F 68). Tali manufatti dovranno in ogni caso distare almeno ml. 5 dai confini: lungo il perimetro delle zone dovrà essere inoltre prevista la piantumazione di essenze arboree ed arbustive tipiche della flora locale al fine di mitigare l'impatto visivo.

Eventuali diverse localizzazioni potranno essere definite nell'ambito di un piano pluriennale concertato tra il Comune e soggetti gestori degli impianti.

2. Eventuali diverse localizzazioni potranno essere prese in considerazione nell'ambito di un piano pluriennale concertato tra il Comune e soggetti gestori degli impianti, ovvero qualora questi dimostrino che l'installazione all'interno delle aree di cui al comma primo è tecnicamente impossibile e/o non consente la realizzazione di una "rete di telecomunicazione".

3. In ogni caso, nella realizzazione di nuovi impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico si dovranno osservare le seguenti cautele:

- interessare ambiti territoriali nei quali siano già presenti impianti tecnologici (depuratori, elettrodotti, ecc.) e/o aree produttive;

- prevedere entro i limiti di esposizione previsti dalla legislazione vigente ed in accordo con gli enti gestori, la concentrazione di più impianti nello stesso sito;
- nell'ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici generati da impianti di comunicazione elettronica legittimamente assentiti ed eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione fissati dalla normativa vigente, non sarà consentita alcuna nuova destinazione di aree gioco per l'infanzia, residenze, scuole ed in generale a luoghi con permanenza di persone non inferiore a quattro ore.
- evitare l'installazione presso ospedali, case di cura e di riposo, scuole e asili e relative pertinenze, aree caratterizzate da densità abitativa superiore a 1,0 mc/mq, infrastrutture e/o servizi ad elevata intensità d'uso (attività commerciali o direzionali), immobili di dichiarato interesse storico-architettonico e paesaggistico-ambientale salvo quanto previsto al comma 2.

4. Sono fatte salve diverse e più restrittive disposizioni nazionali e regionali in materia.

### **Art. 47 - P.U.A. vigenti**

1. I P.U.A. vigenti alla data di adozione del P.I., conservano la loro efficacia fino alla scadenza della relativa convenzione fatta salva possibilità di apportare quelle varianti allo piano urbanistico attuativo vigente che non incidano sui parametri edilizi ed urbanistici previgenti già adottati per la sua redazione, né sulla capacità insediativa teorica. È altresì ammesso, previa apposita variante, l'adeguamento ai nuovi parametri urbanistici ed edilizi ed alle indicazioni contenute nelle presenti norme.

2. Successivamente alla decadenza dello piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica questo diventa inefficace per la parte non attuata, rimanendo fermo soltanto a tempo indeterminato l'obbligo di osservare nella costruzione dei nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano stesso.

3. Nel caso di piano urbanistico attuativo di iniziativa privata, trascorso il periodo di validità stabilito dalla convenzione, l'edificazione può essere portata a termine nel rispetto delle indicazioni in esso contenute soltanto nel caso in cui l'urbanizzazione dell'area risulti completata e collaudata: diversamente è necessaria l'approvazione di un nuovo piano urbanistico attuativo con le modalità stabilite dal precedente comma 1.

I termini di attuazione del piano urbanistico di iniziativa privata possono essere variati con provvedimento della Giunta Comunale.

### **Art. 48 - Poteri di deroga**

1. Il Responsabile dell'UTC può rilasciare concessioni o autorizzazioni in deroga alle presenti norme quando esse riguardino edifici o impianti pubblici o di interesse pubblico e purchè non comportino una modifica delle destinazioni di zona, nel rispetto dei seguenti limiti:

- volume massimo ammissibile: non superiore al 30% della vol. massima fuori terra ammessa dai parametri di zona;

- sup. coperta massima ammissibile: non superiore al 30% della superficie ammessa dai parametri di zona;
- altezza: non eccedente un piano rispetto quanto ammesso dalla norma generale e comunque con il limite di ml.3.

Il rilascio della concessione o autorizzazione deve essere preceduto da deliberazione favorevole del Consiglio Comunale.

2. E' fatto salvo quanto previsto dall'art. 80, terzo comma, della L.R. 61/'85 e dall'art. 14 DPR n. 380/2001.

3. Sono, in ogni caso, da rispettare le disposizioni di cui al D. Lgs. 22.01.2004, n. 42 – "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio".

### **Art. 49 – Riferimenti ad altri piani e regolamenti di settore**

1. Sono fatte salve le specifiche disposizioni derivanti da Piani di settore e Regolamenti vigenti quali il Piano di classificazione acustica, il Piano Comunale per la localizzazione delle stazioni radiobase, etc.

### **Art. 50 – Normativa P.A.T. e norme abrogate**

1. Fino al recepimento completo nel P.I. delle indicazioni del P.A.T., restano in vigore le prescrizioni del P.A.T. relative al tema non sviluppato.

2. Sono abrogate le norme comunali contrarie o comunque incompatibili con le presenti disposizioni o che disciplinano diversamente uno stesso oggetto.

## **INDICE**

<b>TITOLO PRIMO .....</b>	<b>1</b>
<b>- NORME DI CARATTERE GENERALE - .....</b>	<b>1</b>
ART. 1 - FINALITÀ DEL PIANO DEGLI INTERVENTI .....	1
ART. 2 – ELABORATI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI (P.I.) .....	2
ART. 3 - ATTUAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI .....	3
ART. 4 - EFFICACIA DEL PIANO DEGLI INTERVENTI .....	4
ART. 5 – RAPPORTO TRA IL P.A.T. ED IL P.I. ....	4
ART. 6 – PEREQUAZIONE URBANISTICA .....	5
ART. 7 - CREDITO EDILIZIO.....	6
ART. 8 - COMPENSAZIONE URBANISTICA.....	7
ART. 9 - ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI.....	8
<b>TITOLO SECONDO.....</b>	<b>10</b>
<b>- MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.I. - .....</b>	<b>10</b>
ART. 10 – MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL P.I. ....	10
ART. 11 - INTERVENTI EDILIZI DIRETTI (I.E.D.).....	11
ART. 12 – INTERVENTI SOGGETTI A PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.).....	11
ART. 13 - CONVENZIONI URBANISTICHE .....	13
ART. 14 - PRONTUARIO PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E LA MITIGAZIONE AMBIENTALE .....	13
ART. 15 - INCENTIVI PER LA QUALITÀ E SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI .....	13
ART. 16 - DOTAZIONE DI SPAZI A PARCHEGGIO PUBBLICO NEGLI I.E.D. ....	15
ART. 17 - DOTAZIONE DI SPAZI PUBBLICI NEI P.U.A.....	16
ART. 18 - PARCHEGGI PRIVATI .....	18
<b>TITOLO TERZO .....</b>	<b>20</b>
<b>- DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA - .....</b>	<b>20</b>
ART. 19 – DEFINIZIONI E PARAMETRI .....	20
ART. 20 - UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI .....	20
<b>TITOLO QUARTO.....</b>	<b>26</b>
<b>- ZONIZZAZIONE - .....</b>	<b>26</b>
ART. 21 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE.....	26
ART. 22 - ZONA A E COMPLESSI O EDIFICI ISOLATI DI INTERESSE STORICO-ARCHITETTONICO-AMBIENTALE ESTERNI AL CENTRO STORICO. ....	26
ART. 23 - ZONE B .....	28
ART. 24 - ZONE C1 .....	30
ART. 25 - ZONE C2 .....	32
ART. 26 - ZONE D1 .....	33
ART. 27 - ZONE D2.....	36
ART. 28 - ZONE D3 PER INSEDIAMENTI DI TIPO AGROINDUSTRIALI.....	38
ART. 29 - ZONE D4.....	39
ART. 30 - INTERVENTI SULL'ESISTENTE - SETTORE PRODUTTIVO .....	41
ART. 31 - DEPOSITI DI INERTI .....	45
ART. 32 - ZONE E .....	45
ART. 33 - ZONE F: NORME COMUNI.....	52
ART. 34 - AREE PER L'ISTRUZIONE .....	53
ART. 35 - AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE .....	54
ART. 36 - AREE A PARCO ED ATTREZZATURE SPORTIVE .....	54

ART. 37 - PARCHEGGI.....	55
ART. 38 - VIABILITÀ E PISTE CICLABILI .....	55
ART. 38BIS – AREA PISTA DI MOTOCROSS - APM.....	55
ART. 38TER –ZONA PER SERVIZI SOCIO SANITARI ED EDUCATIVI.....	55
ART. 38QUATER –ZONA PER SERVIZI SOCIO SANITARI.....	55
<b>TITOLO QUINTO .....</b>	<b>58</b>
<b>- VINCOLI E TUTELE - .....</b>	<b>58</b>
ART. 39 - VERDE PRIVATO.....	58
ART. 40 - ZONE DI TUTELA E FASCE DI RISPETTO.....	58
ART. 41 – AREE NON COMPUTABILI A FINI EDIFICATORI.....	64
ART. 42 - CONI VISUALI .....	64
ART. 43 - FABBRICATI OGGETTO DI TUTELA.....	64
<b>TITOLO SESTO .....</b>	<b>66</b>
<b>- DISPOSIZIONI FINALI - .....</b>	<b>66</b>
ART. 44 - VERIFICA DI COMPATIBILITA' IDRAULICA .....	66
ART. 45 - COSTRUZIONI ACCESSORIE .....	68
ART. 46 - IMPIANTI DI COMUNICAZIONE ELETTRONICA .....	68
ART. 47 - P.U.A. VIGENTI .....	69
ART. 48 - POTERI DI DEROGA .....	69
ART. 49 – RIFERIMENTI AD ALTRI PIANI E REGOLAMENTI DI SETTORE .....	70
ART. 50 – NORMATIVA P.A.T. E NORME ABROGATE.....	70
<b>INDICE.....</b>	<b>71</b>