

COMUNE DI CARTIGLIANO
Provincia di Vicenza

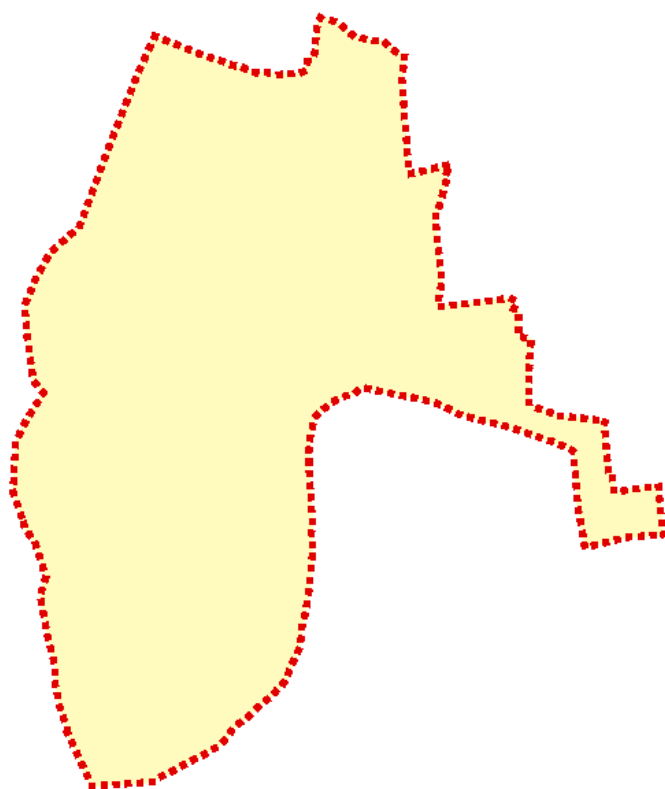
P.R.C.

Elaborato

Scala

PIANO DEGLI INTERVENTI

Norme Tecniche Operative



IL SINDACO

Dott. Guido Grego

IL SEGRETARIO

Dott. Angioletta Caliulo

IL PROGETTISTA

Ing. Mario Garbino

Adottato:

Deliberazione del C.C.
n. 2 del 9/01/2018

Approvato:

Deliberazione del C.C.
n. 25 del 22/05/2018

PROGETTISTA:

Ing. Mario Garbino
collaboratore: Ing. Lorena Lazzarotto

Elaborazione dati e realizzazione grafica "Studio Garbino"
Largo Parolini, 131 - Bassano del Grappa (VI)
tel. 0424 521137 - fax 0424 521037 - e-mail studiogarbino@libero.it

Responsabile Area Tecnica

Arch. Serenella Serato

DATA: maggio 2018

TITOLO PRIMO

NORME DI CARATTERE GENERALE

Art. 1 - Finalità del Piano degli Interventi

1. Il Piano Regolatore Comunale (P.R.C.) del Comune di Cartigliano si articola in Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Vicenza in data 30/09/2016 n. 108.

2. Ai sensi del comma 5 bis dell'art.48 della L.R.V. n.11 del 23 aprile 2004 e, s.m.i., *"A seguito dell'approvazione del primo Piano di Assetto del Territorio (PAT), il Piano Regolatore Generale vigente, per le parti compatibili con il PAT, diventa il Piano degli Interventi"*.

3. 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.

4. L'Amministrazione comunale di Cartigliano 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;
- 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.

5. 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 Cartigliano è costituito dagli elaborati di seguito elencati:

- Relazione programmatica;

- Elaborati grafici

- Tav. 1- Parte nord scala 1:2000;
- Tav. 2 - Parte centrale scala 1:2000;
- Tav. 3 - Parte sud scala 1:2000;
- Tav. 4 - Parte est scala 1:2000;
-

- Norme Tecniche Operative;

- Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;

- Registro dei crediti Edilizi;

- 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 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; l'eventuale modifica (in senso positivo o negativo) degli elementi generatori di vincolo e/o delle relative disposizioni di legge, a seguito di modificazione degli stessi, comporta automatica modifica 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 1:2000 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. permesso di costruire convenzionato;
- c. segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.);
- d. comunicazione attività edilizia libera (C.I.L. – C.I.L.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. Dalla data di adozione del P.I. sono fatte salvi i permessi di costruire rilasciati, nonché le D.I.A., S.C.I.A. e C.A.E.L. 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 di esame istruttorio dal parte dell'Ufficio Tecnico.

3. Le richieste di stralcio di edificabilità accolte implicano un vincolo di inedificabilità dell'area per 10 anni. L'area può comunque tornare ad avere capacità edificatoria previo versamento della quota dovuta per gli anni di inedificabilità maggiorata del 20%.

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 Cartigliano. 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 tali ipotesi, fino ad una nuova disciplina urbanistica, si applica, comunque, l'articolo 33 L.R. n.11/2004, salvo quanto previsto dall'art. 18 comma 7bis.

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.

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

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 V.A.S.;
- 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., ed il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità analizzati nella V.A.S.;
- 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., ed il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità analizzati nella V.A.S.;
- 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. 49 delle N.T. del P.A.T. l'istituto della Perequazione urbanistica si applica alle seguenti classi di trasformazione:
 - Nuovi lotti liberi o ampliamenti di zone residenziali individuati dal nuovo Piano degli Interventi in aggiunta a quanto già previsto dal P.R.G./P.I.;
 - Zone di espansione dell'edificato individuate in aggiunta a quelle già previste dal P.R.G./P.I. vigente;
 - Aree di riqualificazione e riconversione (art.30 NTA del PAT);
 - Cambio d'uso di edifici non più funzionali alla conduzione del fondo;
 - Accordi tra soggetti pubblici e privati.
2. La perequazione potrà attuarsi attraverso:
 - a) la cessione al Comune di aree per la realizzazione di servizi pubblici o attrezzature di interesse generale;
 - b) la realizzazione diretta e/o il contributo per la realizzazione di opere pubbliche all'esterno della zona interessata o la cessione di aree a standard eccedenti i limiti di dimensionamento stabiliti dal P.I. per un importo equivalente;
 - c) in alternativa potrà essere consentita la monetizzazione di tutta o parte della quota perequativa a favore del Comune.
3. I criteri perequativi relativi al piano degli interventi sono definiti da apposito atto di indirizzo approvato dal Consiglio Comunale.
4. Non sono computabili nelle aree da cedere ai fini perequativi, le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
5. Modalità perequative diverse potranno essere definite nel contesto degli accordi tra soggetti pubblici e privati di cui agli articoli 6 e 7 della legge regionale n.11/2004.
In ogni caso dovrà essere garantita l'applicazione di criteri di valutazione omogenei per tutte le operazioni di trasformazione previste dallo stesso P.I. in ambito comunale.

Art. 7 - Credito edilizio

1. In conformità a quanto stabilito dall' art. 50 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 - 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;
 - m. interventi su contesti interessati da Ville Venete di particolare interesse provinciale volti a incentivare l'eliminazione di eventuali elementi detrattori del paesaggio o di edificazione

incongrua per migliorare la percezione visiva del contesto prevedendo la demolizione con eventuale ricostruzione o accorpamento in posizione congrua degli edifici o manufatti deturpanti.

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'indice fondiario di zona non superiore al 20% e comunque nel rispetto dei restanti parametri di zona;
- nelle zone di tipo C2, ammettendo un incremento massimo dell'indice fondiario di zona non superiore al 30% e comunque nel rispetto dei restanti parametri di zona;
- nelle zone di tipo D, ammettendo un incremento massimo dell'indice fondiario di zona non superiore al 20% e comunque nel rispetto dei restanti parametri di zona;
- 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 dieci 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 o su area agricola adiacente per una superficie equivalente a quella dell'area ceduta. 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.

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.

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 la sussistenza del rilevante interesse pubblico in funzione:

- a) della riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale derivante dall'attuazione dell'intervento proposto;
- b) degli obiettivi di sostenibilità ambientali che l'intervento persegue;
- c) 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.

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 a interventi edilizi diretti e quelle soggette alla preventiva formazione di piani urbanistici attuativi di iniziativa privata o pubblica.
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. 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.
2. Ogni intervento, su lotto libero (non edificato), dovrà preventivamente accertare l'adeguatezza dei collegamenti viari e delle reti tecnologiche esistenti. In particolare dovranno essere indicate le caratteristiche dimensionali della viabilità di accesso, del sistema di smaltimento delle acque meteoriche e fognarie. L'edificazione sarà comunque subordinata all'allargamento della viabilità per il tratto prospiciente l'area di proprietà posta in continuità con la viabilità esistente fino ad una larghezza minima di 6,5 ml.
3. 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 agli edifici di tutela individuati dal P.I..

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

1. I Piani Urbanistici Attuativi assumono, in considerazione degli interventi previsti, i contenuti e l'efficacia di quanto previsto dall'art. 19 della L.R. 11/04.

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. purché 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 destinazioni d'uso. Gli standard secondari, in seguito a specifiche verifiche sulla reale situazione dei luoghi, possono essere anche completamente monetizzati.

Le viabilità interne alle nuove zone di espansione dovranno raccordarsi in modo funzionale con la struttura viaria esistente. Le aree a verde pubblico dovranno essere accorpate, possibilmente in un'unica area, al fine di evitare la formazione di superfici non funzionali all'utilizzo da parte dei futuri residenti ed alla loro manutenzione. Gli spazi a parcheggio pubblico, invece, dovranno essere equamente distribuiti lungo la viabilità di P.U.A. al servizio delle abitazioni.

5. Gli strumenti urbanistici attuativi, rispetto al P.I., possono prevedere variazione del perimetro 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. Il Piano Urbanistico Attuativo 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, in uno dei seguenti casi:

- superficie territoriale complessiva non superiore a mq 5000;
- stralci funzionali di estensione non superiore a mq 5.000;
- interventi edilizi costituiti da un unico fabbricato.

Art. 13 – Piani Urbanistici Attuativi approvati e convenzionati e approvati e non convenzionati

1. Gli Strumenti Urbanistici Attuativi approvati e convenzionati ed approvati e non convenzionati sono individuati con apposita grafia nelle tavole di piano.
I parametri edilizi e quelli urbanistici delle aree interessate sono quelli riportati nella Relazioni e nelle Norme dei singoli P.U.A. approvati.
Per tali Piani è fatta salva la possibilità di apportare quelle varianti che non incidano sui criteri di dimensionamento già adottati per la loro redazione e comunque nel rispetto di quanto previsto dall'art. 12, punto 5, delle presenti N.T.O..

2. Nel caso di strumento urbanistico attuativo di iniziativa privata, trascorso il periodo di validità stabilito dalla convenzione, l'edificazione può essere comunque portata a termine con le modalità stabilite dal Piano Attuativo approvato, soltanto nel caso in cui l'urbanizzazione dell'area risulti completata e collaudata: diversamente è necessaria l'approvazione di un nuovo strumento urbanistico attuativo nel rispetto della nuova disciplina di zona stabilita dal P.I..

Art. 14 - Convenzioni Urbanistiche particolari

1. In tutti i casi nei quali si rilevi l'esigenza o l'opportunità di eseguire integrazioni alle opere di urbanizzazione esistenti (viabilità di accesso, sottoservizi, allacciamenti....), il Responsabile dell'U.T.C., ad integrazione degli elaborati richiesti per le domande di Permesso di Costruire, può richiedere la presentazione di nuovi elaborati grafici corredati da convenzione urbanistica o atto d'obbligo per l'esecuzione delle opere mancanti. Tali opere saranno scomutate dagli oneri di urbanizzazione primaria.

Art. 15 - 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;
- Indirizzi per l'edificazione nelle zone residenziali;
- Indirizzi per l'edificazione in zona agricola;
- Movimenti terra e muri di contenimento;
- Recinzioni;
- Pannelli solari e fotovoltaici;
- Insegne pubblicitarie;
- Misure di mitigazione dell'inquinamento;
- Indirizzi per la sostenibilità degli interventi;
- Tutela delle risorse naturalistico – ambientali;
- Indirizzi per gli interventi di compatibilità idraulica;
- Interventi di mitigazione paesaggistica ed ambientale.

Art. 16 - Dotazione di spazi ad uso pubblico nelle zone di completamento

Nelle Z.T.O. residenziali, commerciali, direzionali, produttive di completamento, gli interventi di nuova costruzione, devono prevedere spazi a parcheggio pubblico come di seguito precisato.

Z.T.O. residenziali – gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento e/o cambio di destinazione d'uso a fini residenziali, di ristrutturazione (ivi compresa la demolizione e ricostruzione), comportanti incremento delle unità abitative, dovranno assicurare una superficie da destinare a parcheggio pubblico pari ad almeno 2 posti auto (2X5X2,5=25 mq di superficie) per ogni nuova unità abitativa – salvo diverse specifiche indicazioni.

La realizzazione di tali aree a parcheggio andrà a scomputo degli oneri tabellari di urbanizzazione primaria.

Le aree a parcheggio dovranno essere realizzate con tipologia e materiali consoni alle caratteristiche dei singoli luoghi e dotate di segnaletica orizzontale e verticale.

Z.T.O. commerciali - 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 (superficie di vendita non superiore a 250 mq):
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 S.I.p.;

Nel caso di ampliamento dimensionale il calcolo relativo alla dotazione di parcheggi verrà riferito alla sola superficie incrementale.

Z.T.O. direzionali - 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/mq di s.l.p.

Nel caso di ampliamento dimensionale il calcolo relativo alla dotazione di parcheggi verrà riferito alla sola superficie incrementale.

Z.T.O. produttive - 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 10% della superficie del lotto.

Nel caso di ampliamento dimensionale il calcolo relativo alla dotazione di parcheggi verrà riferito alla sola superficie incrementale.

Z.T.O. turistico ricettive - 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 a 10 mq/100 mc con un minimo di un posto auto di 12,5 mq ogni 2 posti letto.

Per attività di ristorazione in genere (ristoranti, pizzerie, bar...) indipendentemente dalla zona di insediamento la superficie a parcheggio dovrà essere almeno il 120% della superficie lorda di pavimento.

Nel caso di ampliamento dimensionale il calcolo relativo alla dotazione di parcheggi verrà riferito alla sola superficie incrementale.

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

Per gli spazi a parcheggio di cui al presente articolo dovrà essere documentata la realizzazione prima della fine dei lavori.

Le superfici destinate a parcheggio in base ai precedenti 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 della destinazione d'uso che ne ha determinato l'individuazione.

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 25 mq e/o l'Ufficio Tecnico Comunale non ne ritenga comunque indispensabile la realizzazione, potrà esserne consentita la monetizzazione sulla base dei valori stabiliti da apposita Delibera Comunale.

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

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

Z.T.O. Residenziali

a. Aree destinate a standard urbanistici primari:

- spazi a verde attrezzato: 5,00 mq / ab;
- parcheggio: 7,00 mq / ab

b. Aree destinate a standard urbanistici secondari:

- 18 mq / ab.

Il numero di abitanti teorici dovrà essere calcolato attribuendo ad ogni abitante 150 mc di volume edificabile.

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 come precisato ai successivi punti.

Z.T.O. Commerciali e Direzionali

Per le destinazioni d'uso commerciali e direzionali devono essere garantiti spazi da destinare a servizi pubblici primari nella misura:

- a) esercizi di vicinato (superficie di vendita non superiore a 250 mq): 0,5 mq/mq della Slp;
- 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 Slp.

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.

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 per le zone artigianali e industriali.

Z.T.O. 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.

Le aree relative alle opere di urbanizzazione secondaria vanno conferite, previo parere dell'Amministrazione Comunale, all'interno dell'ambito territoriale di intervento del piano urbanistico attuativo, in alternativa ne è consentita la monetizzazione sulla base dei valori stabiliti con Deliberazione del Consiglio Comunale.

Z.T.O. Attività Turistico Ricettive

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

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

Per attività di ristorazione in genere (ristoranti, pizzerie, bar...) indipendentemente dalla zona di insediamento la superficie a parcheggio dovrà essere almeno il 120% della superficie lorda di pavimento.

Z.T.O. 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.

Nel calcolo degli standard urbanistici destinati a parcheggio vanno conteggiate anche le aree di manovra a condizione che siano strettamente funzionali solo al parcheggio.

L'area di manovra va esclusa dal computo delle aree a parcheggio qualora venga utilizzata anche a fini viari.

Le aree relative alle opere di urbanizzazione secondaria vanno conferite, previo parere dell'Amministrazione Comunale, all'interno dell'ambito territoriale di intervento del piano urbanistico attuativo, in alternativa ne è consentita la monetizzazione sulla base dei valori stabiliti con Deliberazione del Consiglio Comunale.

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

Ai sensi dell'art.2 della legge 24/3/1989 n.122, nel caso di intervento di nuova costruzione, nonché di ricostruzione o modifica totale o parziale della destinazione d'uso, è necessario predisporre parcheggi privati, da realizzarsi all'interno delle costruzioni (autorimesse) oppure su aree scoperte all'interno del lotto, oppure in aree attigue non facenti parte del lotto purché siano asservite con vincolo permanente di destinazione registrato e trascritto.

In ogni caso in ogni nuovo edificio, nonché ricostruzione, o modifica totale o parziale della destinazione d'uso, deve essere previsto almeno un posto macchina, di superficie minima di mq 12,5, per ogni unità abitativa all'interno dello stesso e comunque 1 mq/10 mc come previsto dalla L. 122/89.-

Nelle zone A, ove non sia possibile reperire la superficie minima a parcheggio prevista dalla L. 122/89, è ammessa la monetizzazione dello standard a medesimo.

Le quantità da rispettarsi sono così definite:

a) per **fabbricati residenziali**, mq. 1,00 ogni 10 mc. di volume; e comunque un posto auto coperto per ciascun alloggio anche nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia;

b) per **attività artigianali, industriali, magazzini** e simili: un posto auto di 12,5 mq per ogni 100,00 mq (o frazione di 100 mq.) di Superficie utile;

c) per **attività commerciali e direzionali**: n. 2 posti auto di mq. 12,50 ogni mq. 100,00 (o frazione di 100 mq.) di Superficie utile;

d) per **ristoranti** e simili: un posto auto di mq. 12,50 ogni mq. 100,00 mq. (o frazione di 100 mq.) di Superficie utile;

Le aree destinate ai parcheggi privati interne od esterne, coperte o scoperte devono essere vincolate all'uso di parcheggio con apposita indicazione negli elaborati relativi alle destinazioni d'uso.

Art. 19 - Modalità per il conseguimento degli spazi pubblici

Le dotazioni di spazi pubblici sono assicurate mediante cessione di aree o vincoli di destinazione sia di aree pubbliche che di aree private ad uso pubblico.

In via alternativa per gli insediamenti commerciali i rapporti relativi ai parcheggi, possono essere conseguiti, nei limiti del 50% anche mediante vincolo di destinazione di aree private, da trasciversi nei pubblici registri immobiliari.

Le dotazioni definite dall'articolo 16 per le zone di completamento, limitatamente alle aree a parcheggio, sono interamente conseguibili mediante vincolo di destinazione di aree private.

Art. 20 – Monetizzazione degli standard

La monetizzazione degli standard può avvenire nei termini previsti dalla legge senza che ciò possa configurare una forma di ricorrente derogazione.

Il Consiglio Comunale determina con proprio atto la quantificazione delle entità economiche da applicare nelle diverse Z.T.O., nonché le forme alternative di compensazione.

Alla Giunta Comunale viene conferito il compito di valutare caso per caso l'opportunità e le relative modalità applicative della richiesta monetizzazione degli standard.

TITOLO TERZO

- DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA –

Art. 21 - Criteri per la determinazione degli indici, dei parametri e metodi di misurazione

Altezza del fronte L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:

- all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;
- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

Altezza dell'edificio Altezza massima tra quella dei vari fronti.

Altezza massima (H) Per altezza massima dell'edificio si intende la misura corrispondente alla differenza tra la quota massima, misurata all'intersezione dell'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile o agibile, anche se non orizzontale, con il filo esterno della muratura perimetrale e la quota del terreno posta in aderenza all'edificio; qualora il solaio di copertura non sia orizzontale si fa riferimento alla quota media del suo intradosso.

Altezza lorda Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante.

Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.

Altezza utile Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.

Balcone Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

Ballatoio Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.

Carico urbanistico CU Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.

Distanze Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, etc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.

Dotazioni Territoriali DT Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.

Edificio Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.

Edificio Unifamiliare Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

Indice di copertura IC Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

Indice di edificabilità fondiaria IF Quantità massima di superficie o di volume edificabile fuori terra su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.

Indice di edificabilità territoriale IT Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.

Indice di permeabilità IPT/IPF Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).

Loggia/Loggiato Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.

Numero dei piani E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).

Pensilina Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.

Pertinenza Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.

Piano fuori terra Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

Piano interrato Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

Piano seminterrato Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.

Portico/Porticato Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.

Sagoma Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.

Sedime Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello

stesso sull'area di pertinenza.

Soppalco Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.

Sottotetto Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.

Superficie accessoria SA Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

La superficie accessoria ricomprende:

- i portici e le gallerie pedonali;
- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
- le tettoie con profondità superiore a 1,50 m; le tettoie aventi profondità inferiore a 1,50 m sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;
- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a 1,80 m, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;
- spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.

Superficie calpestabile Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.

Superficie complessiva

SC Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC=SU+60% SA).

Superficie coperta SC Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti esportati inferiori a 1,50 m.

Superficie fondiaria SF Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

Superficie lorda SL Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.

Superficie permeabile

SP Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

Superficie territoriale

ST Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

Superficie totale ST Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.

Superficie utile SU Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

Terrazza Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.

Tettoia Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.

Veranda Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.

Volume tecnico Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, etc.).

Volume totale o volumetria complessiva Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

Volume accessorio I volumi, come sotto riportati, vengono definiti accessori e non sono computati nel calcolo della volumetria realizzabile fuori terra relativa a:

- a) porticati ad uso pubblico;
- b) portici di edifici residenziali fino ad un volume pari al 20% della volumetria complessiva dell'intero edificio;
- c) volumi tecnici;
- d) locali seminterrati sporgenti da terra fino a ml. 1,00 rispetto all'estradosso del solaio;
- e) i sottotetti, la cui altezza media misurata dal pavimento all'intradosso della copertura, sia inferiore a ml. 1,50;
- f) le logge, terrazze e balconi rientranti o sporgenti, per un massimo di ml. 1,50;
- g) le costruzioni precarie nonché quelle espressamente autorizzate su suolo privato o pubblico per servizi di interesse collettivo (chioschi per giornali, cabine elettriche e simili);
- h) le coperture di parcheggio in lotti industriali e artigianali con altezza media non superiore a m. 2,50 realizzati con copertura a sbalzo;
- i) i sottotetti quando la quota di imposta della copertura è inferiore ai 30 cm, misurati dall'estradosso dell'ultimo solaio;
- l) i volumi tecnici.

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.

Fatte salve indicazioni puntuali riportate nelle tavole di Piano, o eventuali particolari norme dettate per le varie zone territoriali omogenee dalle N.T.O., per le costruzioni in zone edificabili o trasformabili previste dal P.I. devono essere osservate le seguenti distanze dal confine stradale:

All'interno dei **Centri Abitati**

- 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.

Fuori dai Centri Abitati 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); ed in particolare:

- a) mt. 10,00 da strade di larghezza inferiore a mt. 7,00;
- b) mt. 20,00 da strade di larghezza compresa tra m 7,00 e mt. 15,00;
- c) mt. 30,00 da strade di larghezza superiore a mt. 15,00.

All'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dal PI le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade non possono essere inferiori a:

- a) mt. 7,50 da strade di larghezza inferiore a mt. 7,00;
- b) mt. 10,00 da strade di larghezza compresa tra m 7,00 e mt. 15,00;
- c) mt. 20,00 da strade di larghezza superiore a mt. 15,00.

Per ampliamenti di fabbricati all'interno dei centri abitati è facoltà del Responsabile dell'UTC autorizzare distanze inferiori a quelle sopra riportate, per una lunghezza non superiore al 50% del fronte del fabbricato esistente.

Possono essere altresì prescritte distanze superiori tra abitazioni e strade ad elevato traffico veicolare, a tutela dall'inquinamento da rumore ed altre emissioni nocive.

Distanza dai confini

È la distanza minima misurata in proiezione orizzontale, dal limite della superficie coperta ai confini di 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.

Il rispetto della distanza da una zona a servizi pubblici è richiesto anche se questa è della stessa proprietà.

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 tra i proprietari confinanti. Tale atto dovrà essere comunque registrato e trascritto.

Distanza tra fabbricati

La distanza tra pareti e pareti finestrate di fabbricati non deve essere inferiore alla semisomma delle altezze degli edifici con un minimo di mt. 10.

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 fuori 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 rispettando comunque i 10 m da altri fabbricati.

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.

Art. 22 - Autorimesse

In qualsiasi zona territoriale omogenea, ad esclusione del Centro Storico e delle zone F, è consentita in deroga agli indici di Piano la realizzazione di manufatti da vincolare ad uso autorimesse pertinenziali con il limite di 1 autorimessa per unità abitativa nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) la superficie netta di pavimento per ciascuna autorimessa non superiore a 40 mq;
- b) altezza interna media non superiore a 2,50 m;
- c) il fabbricato sia progettato privo di locali al piano interrato ad uso garage e relativa rampa di accesso; nel caso di edifici esistenti con interrato lo stesso dovrà essere reso inaccessibile ai veicoli eliminando la rampa di accesso;
- d) la nuova costruzione dovrà in ogni caso armonicamente comporsi con il fabbricato principale;
- e) la localizzazione delle autorimesse dovrà essere all'interno delle aree strettamente pertinenziali preferibilmente in aderenza al fabbricato principale;
- f) nel caso in cui le nuove autorimesse fossero a servizio di fabbricati plurialloggio, è fatto obbligo ad una loro progettazione unitaria.

Art. 23 – Costruzioni accessorie

1. In qualsiasi zona territoriale, ad esclusione delle zone F, è altresì ammessa all'interno delle aree strettamente pertinenziali dei fabbricati:

- a) l'installazione di piccoli arredo da giardino in legno, gazebo, pergotende ecc. non stabilmente infisse nel terreno, aventi una superficie coperta non superiore a mq. 12 ed un'altezza media non superiore a ml 2,20 realizzate in materiale leggero;
- b) la realizzazione di pergolati e pompeiane aventi una superficie massima di 40 mq e altezza massima ml 2,40 orditura orizzontale con interasse minimo ml 0,80, la struttura potrà essere coperta esclusivamente con reti, grigliati, essenze vegetali o tendaggi permeabili;

Le strutture di cui sopra dovranno essere collocate alla distanza di ml. 1,50 dal confine di proprietà (salvo deroga del confinante) e ad almeno ml 3,00 dalla strada e dai fabbricati confinanti non di proprietà.

c) l'installazione di tende autoportanti e/o di strutture di protezione degli spazi esterni. Le caratteristiche, le dimensioni massime e le distanze da confini, dalla strada e dai fabbricati, di dette strutture sarà valutata di volta in volta dal Responsabile del U.T.C., ai fini del suo armonico inserimento nel contesto circostante.

2. Nelle aree pubbliche è ammessa previa richiesta di autorizzazione all'Amministrazione Comunale l'installazione di strutture removibili a servizio di attività private. Dette autorizzazioni possono essere in qualsiasi momento revocate per esigenze dell'Amministrazione Comunale.

TITOLO QUARTO - TIPOLOGIE DI INTERVENTO -

Art. 24 – Tipologie di intervento

1. Gli interventi edilizi sono quelli definiti e normati dall'art. 3 (L) – DPR 380/2001 e s.m.i. e di seguito elencati:
 - a) manutenzione ordinaria;
 - b) manutenzione straordinaria;
 - c) restauro e risanamento conservativo;
 - d) ristrutturazione edilizia;
 - e) ampliamento del volume esistente;
 - f) nuova costruzione;
 - g) demolizione;
 - h) cambio di destinazione d'uso.

2. Interventi urbanistici:
 - a) ristrutturazione urbanistica;
 - b) nuova urbanizzazione.

Art. 25 - Manutenzione ordinaria

Si definiscono interventi di manutenzione ordinaria, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Art. 26 - Manutenzione straordinaria

Si definiscono interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.

Art. 27 - Restauro e risanamento conservativo

Si definiscono interventi di restauro e di risanamento conservativo, gli interventi edilizi rivolti a

conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio

Art. 28 - Ristrutturazione edilizia

Si definiscono interventi di ristrutturazione edilizia, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quella preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.

Art. 29 –Ampliamento del volume esistente

1. Si definiscono interventi di ampliamento del volume esistente quelli volti ad aumentare il volume dell'edificio esistente mediante l'estensione in senso verticale e/o planimetrico dell'edificio.

2. Adeguamento delle altezze interne: nel caso di edifici esistenti è concessa la modifica dell'altezza netta interna dei locali (senza l'obbligo di raggiungere il minimo previsto di cui all'art.37 del Regolamento Edilizio) anche con aumento dell'altezza del fronte al fine di conseguire una migliore vivibilità degli stessi in deroga all'indice di edificabilità a condizione che siano conservate o migliorate le caratteristiche dimensionali preesistenti. La modifica potrà essere attuata previa verifica della coerenza con l'intorno da attuare con apposita rappresentazione che deve tenere conto degli allineamenti con gli edifici adiacenti che sarà valutata dall'Ufficio Tecnico.

Per i locali già adibiti a fini residenziali è comunque ammesso il conseguimento dell'altezza interna netta pari a 2,55m.

Art. 30 - Nuova costruzione

Si definiscono interventi di nuova costruzione, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

- 1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);
- 2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- 3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- 5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee e salvo che siano installati, con temporaneo ancoraggio al suolo, all'interno di strutture ricettive all'aperto, in conformità alla normativa regionale di settore, per la sosta ed il soggiorno dei turisti;
- 6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- 7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo in edificato.

Art. 31 – Demolizione

1. Costituiscono interventi di demolizione senza ricostruzione gli interventi rivolti a sostituire l'edificio esistente con uno spazio scoperto (verde o pavimentato).
2. Costituiscono interventi di demolizione con ricostruzione gli interventi rivolti a sostituire l'edificio esistente da demolirsi con altro volume realizzato contestualmente nel rispetto della disciplina di zona.
3. Prima della demolizione sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 32 – Cambio di destinazione d'uso

1. Il cambio di destinazione d'uso consiste nell'adibire, con o senza l'esecuzione di opere edili, un immobile ad un utilizzo diverso, anche parziale, nel rispetto delle norme di zona. La modifica comporta l'adeguamento degli standard a parcheggio e la determinazione del contributo di cui all'art.16 del "*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*".

Art. 33 – Ristrutturazione urbanistica

1. Costituiscono interventi di ristrutturazione urbanistica quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi, che possono comportare la modificazione della distribuzione dei lotti, degli isolati, della viabilità, dei servizi.....
2. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono realizzati attraverso uno specifico strumento urbanistico attuativo.

Art. 34 – Nuova urbanizzazione

1. Costituiscono interventi di urbanizzazione la realizzazione di opere necessarie ad attrezzare a fini edificatori le aree e consistono nella realizzazione di: viabilità, impianti a rete, aree per servizi pubblici, elementi di arredo urbano, ecc.

TITOLO QUINTO - ZONIZZAZIONE -

Art. 35 – Zonizzazione

Le modalità d'intervento ed i parametri urbanistici ed edilizi da osservare per l'attuazione del PI sono disposti per ogni singola zona come di seguito riportato:

ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

a) Zone storiche suddivise in:

- A Centro Storico
- A1 Ville e Complessi Monumentali
- A2 Nuclei Storici non ricompresi nel Centro Storico

b) zone di completamento totalmente o parzialmente edificate suddivise in B1 e B2

c) zone parzialmente edificate suddivise in C1.1 - C1.2 - C1.3

d) zone periurbane C1.S

e) zone di espansione C2

ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

a) Zone per insediamenti artigianali ed industriali suddivise in D1.1- D1.2 -D 1.3

b) Zone per insediamenti commerciali e direzionali suddivise in D2.1 - D2.2

ZONE AGRICOLE E

ZONE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE

a) aree per l'istruzione Fa

b) aree per attrezzature di interesse comune Fb

c) aree per attrezzate a parco, gioco e sport (Fc)

d) aree per parcheggi Fd

Art. 36 – Disposizioni generali per gli insediamenti residenziali

Le zone residenziali sono destinate prevalentemente ad insediamenti residenziali.

1. Sono consentiti inoltre:

a) uffici pubblici e privati;

b) attività commerciali nei limiti previsti dalla vigente normativa in materia;

c) attrezzature pubbliche e servizi sociali;

d) pensioni, ristoranti, bar;

e) teatri e sale cinematografiche;

- f) attività artigianali non insalubri di prima o seconda classe ai sensi del D.M. 05.09.1994, per una superficie utile lorda massima di 150 mq. per unità produttiva (nella superficie di 150 mq è compresa sia la sup. per attività che l'eventuale magazzino - deposito - ufficio - servizi - locali impianti etc.);
- g) autorimesse ad uso pubblico;
- h) per gli impianti di distribuzione di carburanti valgono le norme contenute nella delibera di G.R.V. n. 4433 del 7.12.1999;
- i) artigianato di servizio;
- l) impianti sportivi privati a servizio della residenza.

2. Dalle zone residenziali sono escluse le seguenti destinazioni:

- a) depositi e magazzini di merci, con l'eccezione di quelli che siano funzionalmente e fisicamente integrati alle attività artigianali e commerciali e che siano limitati alla ordinaria provvista delle scorte di vendita;
- b) attività commerciali all'ingrosso;
- c) industrie e attività artigianali non rientranti nella lett. f) del comma precedente;
- d) discoteche o sale da ballo
- e) ospedali e case di cura;
- f) mattatoi e laboratori di lavorazione delle carni;
- g) stalle, scuderie, porcilaie, allevamenti antigienici;
- h) le attività insalubri classificate tali in base alla normativa vigente in materia.

Art. 37 – Zone storiche

Le zone storiche comprendono le parti del territorio interessate da agglomerati che rivestono carattere storico, artistico e di pregio ambientale, o da porzioni di essi, comprese le aree di pertinenza suddivise nelle seguenti sottozone:

- *A Centro Storico*
- *A1 Ville e Complessi Monumentali*
- *A2 Nuclei Storici non ricompresi nel Centro Storico*

DESTINAZIONI D'USO

Zone A valgono le norme previste dell'art. 36 per le zone residenziali ad esclusione delle destinazioni di cui al punto 1 lettere e), g), h), l).

Zone A1 valgono le norme previste dell'art. 36 per le zone residenziali ad esclusione delle destinazioni di cui al punto 1 lettere e), f), g), h), i), l).

Zone A2 valgono le norme previste dell'art. 36 per le zone residenziali.

MODALITÀ D'INTERVENTO

Per quanto riguarda le singole sottozone, valgono le seguenti norme:

Zone A – Centro Storico

a) Edifici con grado di protezione

Vale quanto previsto dal singolo grado di intervento.

b) Edifici privi di valore

Sono consentiti tutti gli interventi fino alla demolizione e ricostruzione.

Nelle tavole del PI sono indicati i gradi di protezione degli *edifici* per i quali corrispondono le tipologie di intervento di cui all'art. 24.

Zone A1 – Ville e Complessi Monumentali

a) Ville Venete e aree di pertinenza

Gli interventi sugli edifici e sugli ambiti di pertinenza sono subordinati all'approvazione della competente Soprintendenza.

b) Edifici con grado di protezione

Vale quanto previsto dal singolo grado di intervento.

Zone A2 – Nuclei storici non ricompresi nel Centro Storico

a) Edifici con grado di protezione

Vale quanto previsto dal singolo grado di intervento.

b) Edifici privi di valore

Sono consentiti tutti gli interventi fino alla demolizione e ricostruzione;

- per gli edifici unifamiliari è ammesso un ampliamento in misura non superiore al 20% del volume esistente alla data di adozione del P.I. nel rispetto di altezza e distanze.

Per gli edifici con grado di protezione 2 e 3, considerato che in relazione alla diversa caratterizzazione dei valori storici, architettonici, tipologici ed ambientali, gli interventi di recupero di cui alle lettere c), d) dell'art. 24 possono essere articolati anche per parti del singolo organismo edilizio.

Art. 38 – Gradi di protezione – indirizzi e criteri

Sulla base di quanto individuato dal PAT e dal PRG, nelle tavole del P.I., sono riportati con apposita simbologia: le Ville Venete, gli Edifici e complessi di valore monumentale testimoniale, gli Edifici dell'archeologia industriale e gli Edifici di valore storico ambientale.

Per ciascuna categoria vengono definiti i sottoelencati gradi di intervento:

- *Ville Venete* grado di intervento 1;
- *Edifici e complessi di valore monumentale testimoniale* grado di intervento 2;

- Edifici dell'archeologia industriale grado di intervento 2;
- Edifici di valore storico ambientale gradi di intervento 3-4-5.

Si riporta di seguito la definizione dei gradi di protezione con i relativi interventi ammessi previsti dall'art. 53 delle Norme Tecniche del P.A.T..

Grado 1 – Edifici storico ambientali notevoli di cui agli artt. 10 e 11 del D.Lgs. n. 42/04 e s.m.i.

Riguarda gli edifici e i manufatti di riconosciuto valore storico, architettonico e ambientale, gli edifici monumentali, le chiese e i complessi religiosi, gli edifici che costituiscono elementi fondativi e di identificazione del centro urbano e del suo territorio.

Gli interventi ammessi devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità ed in conformità alle procedure normativamente previste:

- restauro e ripristino dei paramenti esterni e qualora risultino di documentato valore culturale e architettonico, degli ambienti interni;
- conservazione e ripristino dei caratteri distributivi dell'edificio nelle parti di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e dimensione dei locali nelle altre parti;
- consolidamento delle strutture principali e/o sostituzione di parti non recuperabili, senza modificare la posizione e la quota delle murature portanti, dei solai, delle volte, delle scale e del tetto. Nell'intervento dovranno essere prioritariamente riutilizzati gli elementi originari e solo in caso di impossibilità si potrà ricorrere a materiali analoghi e compatibili;
- inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- mantenimento delle parti aperte e dei loggiati o porticati originari ancora riconoscibili.

Grado 2 – Edifici storici di notevole interesse storico, paesaggistico ed ambientale di cui all'art. 136 del D.Lgs. n. 42/04 e s.m.i.

Riguarda edifici e manufatti di pregio architettonico, aventi elementi di particolare qualità (aspetto compositivo, elementi decorativi), di valore ambientale, culturale, tipologico e documentario, integri o con possibilità di recuperare i caratteri originali mediante limitati interventi edilizi.

Gli interventi ammessi devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità ed in conformità alle procedure normativamente previste:

- restauro e ripristino dei paramenti esterni e qualora risultino di documentato valore culturale degli ambienti interni, sono consentiti anche interventi di ricomposizione o riproposizione filologica dei prospetti modificati nel tempo, purché le modifiche e le nuove aperture non alterino i caratteri architettonici dell'edificio;
- conservazione dei caratteri distributivi dell'edificio qualora risultino recuperabili e di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore; consolidamento delle strutture principali e/o sostituzione di parti non recuperabili, senza modificare la posizione e la quota delle murature portanti, dei solai, delle volte, delle scale e del tetto. Nell'intervento dovranno essere prioritariamente riutilizzati gli elementi di pregio originari;
- eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità, garantendo comunque l'altezza netta minima dei locali prevista dalle norme sanitarie;
- inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;

- mantenimento delle parti aperte e dei loggiati o porticati originari ancora riconoscibili.

Grado 3 – Edifici di interesse ambientale e paesaggistico

Riguarda gli edifici e i manufatti con qualità proprie non rilevanti ma che presentano, verso lo spazio pubblico o l'ambiente circostante, un valore storico-documentale legato alla tradizione e alla cultura locale e di immagine ambientale, edifici lungo le strade di borgo, edifici dei nuclei storici extraurbani.

Gli interventi ammessi devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità:

- restauro e ripristino dei paramenti esterni e qualora risultino di documentato valore culturale degli ambienti interni, sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo purché le modifiche e le eventuali nuove aperture non alterino i caratteri architettonici dell'edificio;
- conservazione dei principali caratteri distributivi dell'edificio qualora risultino di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore;
- consolidamento delle strutture portanti principali e sostituzione di parti non recuperabili con possibilità di adeguare le altezze minime dei locali a quelle stabilite dai regolamenti vigenti modificando la quota di imposta dei solai, senza modificare le quote delle finestre, della linea di gronda e del colmo del tetto;
- eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità, garantendo comunque l'altezza netta minima dei locali prevista dalle norme sanitarie;
- inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- mantenimento delle parti aperte e dei loggiati o porticati originari ancora riconoscibili;
- è consentito l'uso di materiali e tecniche costruttive anche diverse da quelle originarie purché coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e con l'ambiente circostante.

Grado 4 – Edifici che ancorché di architettura povera, risultano essere caratteristici della cultura locale

Riguarda gli edifici e i manufatti che mantengono sostanzialmente inalterati rispetto all'impianto originario, l'aspetto esteriore ed i caratteri morfologici e tipologici ai quali si riconosce un valore storico documentale legato alla tradizione e alla cultura locale e di immagine ambientale, edifici rurali, e con valori di unitarietà architettonica e di impianto urbano di matrice rurale.

Gli interventi ammessi devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità:

- ripristino dei paramenti esterni, sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo purché le modifiche e le eventuali nuove aperture non alterino i caratteri architettonici dell'edificio anche in relazione al contesto edificato o ambientale;
- possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali;
- consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili con possibilità di adeguare le altezze minime dei locali a quelle stabilite dai regolamenti vigenti modificando la quota di imposta dei solai, senza modificare le quote delle finestre, della linea di gronda e del colmo del tetto;
- eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità, garantendo comunque l'altezza netta minima dei locali prevista dalle norme sanitarie;
- inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- eventuali tamponature delle parti aperte (fienili, e simili) dovranno essere effettuate con tecniche che consentano la leggibilità dell'organismo edilizio originario anche dopo l'intervento,

ricorrendo ad esempio all'uso di materiali leggeri quali legno o vetro;
- sopraelevazione dell'edificio e modifica alla forometria qualora sia dettagliatamente previsto nelle indicazioni puntuali della scheda di rilievo;
- è consentito l'uso di materiali e tecniche costruttive anche diverse da quelle originarie purché coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e con l'ambiente circostante

Grado 5 – Edifici di epoca recente o che hanno subito interventi di trasformazione che non rendono più riconoscibile l'impianto originario

Riguarda gli edifici e i manufatti di epoca recente o che hanno subito interventi di trasformazione che non rendono più riconoscibile l'impianto originario che dovranno essere ricondotti a forme tipologiche più congruenti con il carattere storico del contesto.

Gli interventi ammessi devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità:

- ristrutturazione edilizia totale con ridefinizione dell'impianto planivolumetrico;
- sostituzione edilizia anche con accorpamento di volumi pertinenziali legittimi finalizzato a ridare unitarietà agli originali spazi liberi;
- demolizione senza ricostruzione per i manufatti in contrasto con l'ambiente.

Destinazioni d'uso dei fabbricati assoggettati a grado di intervento

Per i fabbricati assoggettati a gradi di intervento non ricadenti in zona agricola le destinazioni d'uso ammesse sono quelle proprie di ciascuna zona territoriale omogenea definita dal P.I. purché compatibili con l'esigenza primaria di tutelare il manufatto coerentemente al grado assegnato. Per i fabbricati assoggettati a gradi di intervento ricadenti in zona agricola, il recupero ai fini residenziali è sempre ammesso, coi limiti dimensionali stabiliti dalla normativa sovraordinata, ritenendo prioritario per l'interesse pubblico la conservazione del manufatto piuttosto che la conferma dell'originaria destinazione d'uso; nel caso di riconversione degli annessi rustici non più funzionali, viene vietata la possibilità di costruire nuovi annessi rustici nel fondo di pertinenza del fabbricato oggetto di trasformazione e nel fondo di riferimento, fatte salve le prerogative di cui agli artt. 44 e 45 della L.R. 11/04 e s.m.i. riferite al complesso dei fabbricati aziendali.

Per i fabbricati con grado di intervento da 1 a 4, al fine di promuovere il recupero del patrimonio edilizio esistente, è ammesso il cambio di destinazione d'uso anche in funzione turistico, ricettiva e alberghiera.

Art. 39 – Centro storico

Comprende la parte del territorio comunale interessata dall'agglomerato urbano che riveste carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale.

DESTINAZIONI D'USO

Valgono le norme previste dell'art. 36 per le zone residenziali ad esclusione delle destinazioni di cui al punto 1 lettere e), g), h), l).

MODALITÀ D'INTERVENTO

Gli interventi ammessi sono quelli previsti dai singoli gradi di protezione indicati nella Tav. n. 5

Centro Storico, attuabili mediante intervento edilizio diretto.

Nei casi in cui i gradi di protezione prevedano la ristrutturazione edilizia totale con ridefinizione dell'impianto planivolumetrico, la sostituzione edilizia anche con accorpamento di volumi pertinenziali, devono comunque essere rispettati i seguenti parametri:

- Distanza dai confini: m 5 salvo accordo tra confinanti.
- Distanza tra fabbricati: vedi art. 21.
- Altezza massima: 7,5 m e comunque non superiore ai fabbricati confinanti salvo accordo tra confinanti.

Art. 40 – Ambiti di tutela

INDIVIDUAZIONE E MODALITA' DI INTERVENTO

Per gli edifici di interesse storico-ambientale non compresi nelle zone A, il grado di intervento fa riferimento all'edificio individuato e, al contempo, riguarda le aree di pertinenza funzionale e formale del medesimo, delimitabili da elementi fisici e/o naturali (alberi, siepi, carrarecce, sentieri, ecc.), o da recinzioni e confini di proprietà, che concorrono alla formazione dell'unità ambientale dove sorge l'immobile.

DESTINAZIONI D'USO

Valgono le norme previste dal PI per le zone e/o gli edifici inseriti gli ambiti di tutela.

Art. 41– Zone B1, C1, C1.s

Comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate per le quali il PI prevede il completamento dell'edificazione e la eventuale ristrutturazione o sostituzione di singoli edifici.

DESTINAZIONI D'USO

Valgono le norme previste dall'articolo 36.

MODALITÀ D'INTERVENTO

In queste zone il PI si attua per intervento edilizio diretto.

Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione, demolizione con nuova costruzione, ampliamento e nuova costruzione nei limiti degli indici edilizi previsti.

Nelle aree libere l'edificazione è regolata dalle norme di zona, riportate nei successivi paragrafi.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme tecniche di attuazione e composti fini ad un massimo di quattro unità abitative alla stessa data, è ammesso l'ampliamento nel limite massimo di 70 mc per unità abitativa qualora siano stati raggiunti gli indici edilizi della zona.

Per gli edifici condominiali esistenti è consentito, nel caso ne fossero sprovvisti, la realizzazione di autorimesse e servizi annessi alla residenza nella misura massima di mq. 20 di superficie utile lorda per ogni unità abitativa; il manufatto deve essere accorpato con l'edificio principale, con altezza massima di ml. 2,50 e a distanza non inferiore a m 5,00 dai confini.

ZONE DI COMPLETAMENTO TOTALMENTE O PARZIALMENTE EDIFICATE B

ZONA B1

Zone dove prevalgono edifici condominiali o aggregazioni di edifici a schiera ad alta e media densità

- If = indice di edificabilità fondiaria = 1,75 mc/mq;
- P = numero dei piani = 3;
- H = altezza massima = 9,50 ml.

ZONE DESTINATE A NUOVI COMPLESSI INSEDIATIVI PARZIALMENTE EDIFICATE C1

ZONE C1.1

- If Indice di edificabilità fondiaria = 1,0 mc/mq
- P = numero dei piani = 2
- H = altezza massima = 7,5 ml.

Zone di completamento urbanizzate mediante P.U.A.

Zona **C1.1/31** derivante dalla zona residenziale di espansione C2/7

PARAMETRI URBANISTICI

- If Indice di edificabilità fondiaria = 1,14 mc/mq
- H = altezza massima = 9,5 ml.
- distanze dai confini: 5 m salvo accordo tra confinanti;
- distanze tra i fabbricati: 10 m o in aderenza;

Zona **C1.1/32** derivante dalla zona residenziale di espansione C2/1

PARAMETRI URBANISTICI

- If Indice di edificabilità fondiaria = 1 mc/mq
- H = altezza massima = 9,5 ml.
- distanze dai confini: 5 m salvo accordo tra confinanti;
- distanze tra i fabbricati: 10 m o in aderenza.

ZONE C1.2

- If Indice di edificabilità fondiaria = 1,25 mc/mq
- P = numero dei piani = 3
- H = altezza massima = 9,50 ml.

ZONE C1.3

- If Indice di edificabilità fondiaria = 1,50 mc/mq,
- P = numero dei piani = 3
- H = altezza massima = 9,50 ml.

ZONE PERIURBANE C1.S

Comprendono gli insediamenti realizzati lungo strade rurali preesistenti, dove coesistono edifici rurali tradizionali ed edifici residenziali di tipo urbano.

Nei lotti edificabili sono ammesse nuove costruzioni nel rispetto degli indici di zona.

ZONE C1.S

- If = indice di edificabilità fondiaria = 0,75 mc/mq
- P = numero dei piani = 2;
- H = altezza massima = 7,50 ml.

Art. 42 – Zone residenziali di espansione C2

Comprendono le zone destinate a nuovi complessi insediativi di tipo residenziale.

DESTINAZIONI D'USO

Valgono le norme previste dall'articolo 36.

MODALITÀ D'INTERVENTO

In queste zone il PI si attua attraverso P.U.A..

La dotazione di spazi pubblici relativa alla capacità insediativa prevista nel P.U.A., deve rispettare i limiti previsti dall'articolo 17.

PARAMETRI URBANISTICI

- It Indice di edificabilità territoriale = 1,0 mc/mq;
- P = numero piani =3
- H= altezza massima = 9,50 ml.

Sono confermati gli strumenti urbanistici attuativi vigenti.

PRESCRIZIONI PUNTUALI

- per la Z.T.O. C2/8 valgono i parametri edificatori previsti per le zone C/1.S;
- per la Z.T.O. C2/6a la superficie a standard a parcheggio prevista dovrà essere aumentata di 70 mq.

Art. 43 – Zone a verde privato

Comprende porzioni di territorio inedificato, parzialmente edificato o riclassificato da edificabile a verde privato in cui si rende opportuno limitare le possibilità insediative.

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 possibilmente dello stesso tipo o compatibili.

Art. 44 – Disposizioni generali per le zone per insediamenti produttivi D

Le zone per insediamenti produttivi D vengono suddivise nelle seguenti sottozone:

- 1) Zone destinate ad attività industriali ed artigianali D1;
- 2) Zone destinate ad attività commerciali, direzionali ed artigianali D2.

Nelle zone **destinate ad attività industriali ed artigianali D1** sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) attività produttive, industriali, artigianali ed artigianali di servizio;
- b) uffici pubblici e privati, collegate alle attività produttive;
- c) mostre e negozi, solo se connessi con le attività produttive;
- d) impianti di stoccaggio merci, depositi e magazzini;
- e) impianti ed attività a servizio del traffico (garage, officine, distributori, ecc.) Per i distributori valgono le norme contenute nel DGR n. 4433/1999;
- f) attività di spedizione merci, deposito automezzi, ecc.;
- g) abitazione per il titolare o il personale di custodia, nella misura massima di 450 mc. per

attività produttiva o per fabbricato produttivo.

Nelle zone **destinate ad attività commerciali, direzionali ed artigianali D2** sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) negozi;
- b) attività commerciali al minuto ed all'ingrosso ;
- d) impianti di stoccaggio merci magazzini, depositi;
- e) attività di spedizione merci, corrieri, deposito automezzi;
- f) mostre commerciali, sale da esposizione e convegni;
- g) impianti annonari e per l'approvvigionamento di derrate;
- h) attività di manutenzione e lavorazione dei prodotti, connesse alle attività commerciali e di stoccaggio dotate di licenza di commercio;
- i) uffici pubblici e privati;
- l) impianti ed attività a servizio del traffico (garage, officine, distributori, ecc.) Per i distributori valgono le norme contenute nel DGR n. 4433/1999;
- m) attrezzature ricettive per la ristorazione;
- n) abitazioni per il titolare o il personale di custodia dell'impianto, nella misura massima di 450 mc. per attività commerciale all'ingrosso;
- o) palestre ed altre attrezzature destinate ad attività sportive, motorie, riabilitative e simili private;
- p) attività artigianali
- q) poliambulatori medici e laboratori di analisi.

Per gli edifici residenziali esistenti non collegati ad attività produttive compresi nelle zone per insediamenti produttivi, sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia.

Gli ampliamenti di zone produttive limitrofi ad aree residenziali devono prevedere apposite schermature vegetali al fine di limitare l'eventuale impatto ambientale ed acustico.

Art. 45 – Zone per insediamenti produttivi artigianali ed industriali D1

Comprende le parti del territorio destinate ad insediamenti artigianali ed industriali.

Tali zone si suddividono in:

- D1.1 - zone di completamento;
- D1.2 - zone di completamento destinate a particolari attività industriali e artigianali;
- D1.3 - zone di completamento urbanizzate mediante P.U.A..

DESTINAZIONI D'USO D1.1 - D1.2 - D1.3

Valgono le norme previste dall'articolo 46.

All'interno di tali aree può essere prevista anche la destinazione commerciale con superficie di vendita non superiore a 250 mq prevedendo il relativo adeguamento degli standard a parcheggio.

Zone di completamento D1.1

Zone totalmente o parzialmente edificate, di cui il PI prevede il completamento mediante l'edificazione nei lotti ancora liberi e l'ampliamento e la ristrutturazione singola di edifici

esistenti.

In queste zone il PI si attua per I.E.D..

PARAMETRI URBANISTICI D1.1

I

- Sc = superficie coperta = 50% della superficie fondiaria
- H = altezza massima = 10,00 ml., con esclusione dei volumi tecnici e degli impianti tecnologici;

Sono consentite altezze maggiori, non superiori a 13,5 m, solo per comprovate esigenze tecnologiche escludendo gli edifici multipiano, e comunque per una superficie non superiore al 20% dell'esistente.

Le distanze dai confini non possono essere inferiori alla metà dell'altezza dell'edificio più alto.

La distanza tra i fabbricati non può essere inferiore all'altezza dell'edificio più alto.

E' consentita l'abitazione per il titolare e/o il personale di custodia nella misura massima di 500 mc per attività produttiva.

Le dotazioni di spazi pubblici sono le seguenti:

Opere di urbanizzazione *primaria*

- parcheggi pubblici 5% superficie fondiaria;

Opere di urbanizzazione *secondaria*

- verde pubblico attrezzato 5% della superficie fondiaria.

Il Comune può consentire la totale o parziale monetizzazione della superficie delle opere di urbanizzazione.

Zone di completamento destinate a particolari attività industriali ed artigianali D1.2

Tali zone sono state soggette a Piani Urbanistici Attuativi.

Modalità di intervento: intervento edilizio diretto

PARAMETRI URBANISTICI D1.2

I

- Sc = superficie coperta = 40% della superficie fondiaria
- H = altezza massima = 5,00 ml., con esclusione dei volumi tecnici e degli impianti tecnologici;. Sono consentite altezze maggiori solo per comprovate esigenze tecnologiche.

E' consentita l'abitazione per il titolare e/o il personale di custodia nella misura massima di 500 mc per attività produttiva.

Le dotazioni di spazi pubblici sono quelle indicate dagli Strumenti Urbanistici Attuativi e comunque non inferiori a:

opere di urbanizzazione *primaria*

- parcheggi pubblici 5% superficie fondiaria;

opere di urbanizzazione *secondaria*

- verde pubblico attrezzato 5% della superficie fondiaria.

Il Comune può consentire la totale o parziale monetizzazione della superficie delle opere di urbanizzazione secondaria.

Zone di completamento urbanizzate mediante P.U.A. D1.3

Modalità di intervento: intervento edilizio diretto

PARAMETRI URBANISTICI D1.3

I

- Sc = superficie coperta = 50% della superficie fondiaria
- H = altezza massima = 10,00 ml., con esclusione dei volumi tecnici e degli impianti tecnologici.

Sono consentite altezze maggiori, non superiori a 13,5 m, solo per comprovate esigenze tecnologiche escludendo gli edifici multipiano, e comunque per una superficie non superiore al 20% dell'esistente.

Sono consentite altezze maggiori, non superiori a 13,5 m, solo per comprovate esigenze tecnologiche escludendo gli edifici multipiano, e comunque per una superficie non superiore al 20% dell'esistente; in tale caso le distanze dai confini e tra i fabbricati non possono essere inferiori rispettivamente alla metà della altezza dell'edificio più alto ed all'altezza dell'edificio più alto.

E' consentita l'abitazione per il titolare e/o il personale di custodia nella misura massima di 500 mc per attività produttiva.

Le zone sono già dotate delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria conseguenti ai Piani Urbanistici Attuati.

Art. 46 – Zone per insediamenti commerciali, direzionali, artigianali parzialmente edificate D2.1

Comprende le parti del territorio destinate ad insediamenti di tipo artigianale, commerciale e direzionale parzialmente edificate.

DESTINAZIONI D'USO

Risultano ammesse le attività artigianali, commerciali e direzionali.

E' consentita l'abitazione per il titolare e/o il personale di custodia nella misura massima di 500 mc per unità a condizione che questa sia di almeno 400 mq di superficie lorda di pavimento.

MODALITÀ D'INTERVENTO

Zone parzialmente o totalmente edificate.

In queste zone il PI si attua per intervento edilizio diretto.

PARAMETRI URBANISTICI

- Sc = superficie coperta = 50% della superficie fondiaria;

- H = altezza massima = 7,50 ml., con un massimo di due piani utilizzabili, ed esclusione di volumi tecnici ed impianti tecnologici.

Sono consentite altezze maggiori solo per comprovate esigenze tecnologiche.

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

La dotazione di spazi pubblici è quella prevista dall'art. 16.

Art. 47 – Zone per insediamenti commerciali e direzionali D2.2

Comprende le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti di tipo commerciale e direzionale.

DESTINAZIONI D'USO

Oltre alle attività commerciali e direzionali sono ammesse anche le attività artigianali di servizio (meccanico, gommista, ecc.).

E' consentita l'abitazione per il titolare e/o il personale di custodia nella misura massima di 500 mc per unità produttiva caratterizzata da almeno mq 200 di superficie lorda di pavimento.

MODALITÀ D'INTERVENTO

In queste zone il PI si attua per PUA.

PARAMETRI URBANISTICI

- Sc = superficie coperta = 50% della SF

- H = altezza massima = 9,50 ml., con un massimo di due piani utilizzabili, ad esclusione di volumi tecnici ed impianti tecnologici.

Sono consentite, escludendo comunque gli edifici multipiano, altezze maggiori solo per comprovate esigenze tecnologiche;

La dotazione di spazi pubblici è la seguente :

Parcheggio = 100mq/100mq di superficie lorda di pavimento.

Area a verde pubblico attrezzato = 10 % della superficie territoriale.

Art. 48– Zona per deposito e commercio materiali edili D2.3

Comprende una parte del territorio comunale a destinazione deposito e commercio materiali edili.

MODALITÀ D'INTERVENTO

In questa zona il PI si attua per intervento edilizio diretto.

PARAMETRI URBANISTICI

- Sc = superficie coperta = 30% della SF
- H = altezza massima = 9,50 ml
- Spazi a parcheggio = 10mq/100mq di superficie lorda di pavimento.

All'interno di tale area, sono comunque esclusi, depositi di inerti, di macchinari ecc... e di materiali non appropriati al contesto ambientale esistenti.

Art. 48bis – Attività da trasferire

Per le attività da trasferire non è ammesso alcun intervento ad eccezione della manutenzione ordinaria e straordinaria.

In caso di trasferimento dell'attività sull'area di proprietà è ammessa la realizzazione di un fabbricato a destinazione residenziale con volumetria massima di 800 mc.

L'area in oggetto, con il Piano degli Interventi successivo, al trasferimento dell'attività sarà riclassificata sulla base del contesto ambientale esistente.

Art. 49 – Area di riqualificazione e riconversione RR

Le aree di riqualificazione e riconversione comprendono porzioni di territorio interessate da insediamenti di rilevante consistenza volumetrica, non più funzionali o in contrasto con il contesto urbanistico esistente.

Gli interventi in questi ambiti sono subordinati alla definizione di un accordo tra soggetti pubblici e privati art. 6 L.R. 11/2004 che preveda:

- la stesura di una proposta progettuale estesa all'intero ambito che preveda parametri urbanistici consoni al contesto ambientale esistente;
- l'analisi dello stato di fatto e di progetto che evidenzi gli effetti degli interventi sulle

- infrastrutture viarie e del carico aggiuntivo sulle infrastrutture di servizio;
- destinazioni d'uso ammesse: residenziale, direzionale, commerciale, turistica e altre funzioni compatibili

Le dotazioni minime di aree per servizi in ragione delle diverse destinazioni d'uso, non possono essere inferiori a:

- a) relativamente alla residenza, mq 30 per abitante teorico;
- b) relativamente all'industria e artigianato, mq 10 ogni 100 mq di superficie territoriale delle singole zone;
- c) relativamente ai settori commerciale e direzionale, mq 100 ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento;
- d) relativamente al turismo, mq 15 ogni 100 mc, oppure mq 10 ogni 100 mq, nel caso di insediamenti all'aperto.

Tali superfici potranno anche essere in parte monetizzate a condizione sia comunque garantito un adeguato livello prestazionale a discrezione dell'Amministrazione Comunale.

Art. 50 – Zone agricole

La zona territoriale di tipo "E" comprende le parti del territorio destinato ad usi agricoli, la tutela e l'edificabilità di questa zona sono disciplinate dalla L.R. n. 11/2004 e s.m.i..

Fatte salve eventuali limitazioni stabilite dal P.I. all'interno delle zone agricole si applicano gli 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. 329 del 16.02.2010 e s.m.i.

A servizio dei fondi agricoli è altresì ammessa, nel rispetto delle distanze previste dalle presenti norme 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 aventi un'altezza massima interna di m 3 ed una superficie coperta massima di:

- mq. 25 nel caso di fondi agricoli aventi una superficie compresa fra 5.000 e 10.000 mq;
- mq. 50 nel caso di fondi agricoli aventi una superficie maggiore o uguale a 10.000 mq.

Questi interventi potranno essere realizzati presentando una "Comunicazione Libera" corredata da una planimetria generale dell'area di proprietà indicante la superficie del fondo agricolo, la localizzazione e le dimensioni del manufatto.

La copertura potrà essere a una o due falde con semplice struttura in legno e rivestimento con lamiera verniciata marrone scuro.

Tali strutture dovranno in ogni caso essere collocate in prossimità di fabbricati esistenti e/o in posizione defilata ed essere opportunamente mascherati al fine di mitigarne l'impatto sul contesto paesaggistico ed ambientale.

In caso di cessazione del loro utilizzo esse dovranno essere integralmente rimosse e l'area dovrà essere riportata all'originaria destinazione agricola. Ne è pertanto espressamente vietato il recupero a destinazioni diverse.

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 con superficie 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.

Le attività ricettive a conduzione familiare (bed & breakfast) e le attività ricettive nelle residenze rurali (country house) sono consentite e disciplinate dalle specifiche norme di settore ed in particolare dalla L.R. n. 33/2002 e s.m.i.. L'esercizio dell'attività agrituristica è disciplinato dalla L.R. n. 9 del 18 aprile 1997 e s.m.i..

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 stagionali sono consentite a condizione che non richiedano trasformazioni del suolo o del sottosuolo mediante opere murarie.

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 e dall'art. 44 della L.R. 11/2004, compresa la demolizione e la ricostruzione, nonché l'ampliamento di edifici residenziali fino ad un massimo di 800 mc compreso l'esistente, purché eseguiti nel rispetto della tipologia originaria.

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

Fatte salve eventuali limitazioni specifiche stabilite dal P.I. in relazione agli ambiti ed agli elementi di tutela è sempre ammessa la realizzazione di miglioramenti fondiari e 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.

CARATTERI GENERALI DELL'EDIFICAZIONE

Calcolo dei volumi: nel calcolo del volume consentito non vengono computate le parti interrato di locali con destinazioni d'uso accessorie alla residenza.

Distacco tra fabbricati:

- a) distacco tra fabbricati residenziali: non minore dell'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a 10 ml, o in aderenza;
- b) 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;
- c) distacco tra annessi rustici e abitazioni: non minore dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10,0 ml, comprese le stalle bovine fino a 10 capi e i ricoveri degli animali da cortile;

nel caso in cui l'annesso rustico sia adibito ad allevamento non strettamente connesso al consumo familiare, il distacco di quest'ultimo da abitazioni della stessa proprietà non sarà inferiore a 25 ml. e a 50 ml da quelli di altra proprietà. Sono fatte salve diverse norme igienico-sanitarie previste dall'U.L.S.S. competente per territorio.

Distanza dai confini

- a) distanza dai confini per le residenze: non minore di 5 ml salvo accordo tra confinanti, regolarmente trascritto e registrato;
- b) distanza dai confini per gli annessi rustici: non minore di 5 ml salvo accordo tra confinanti regolarmente registrato e trascritto; qualora l'annesso rustico ospitasse un'attività di allevamento non direttamente connesso al consumo familiare, è prescritta una distanza di 25 ml.

Distanza dagli allevamenti intensivi: si richiama la disciplina degli Atti di Indirizzo di cui alla D.G.R.V. n. 3178 del 08.10.2004 e s.m.i.

Le distanze tra allevamenti, relativi annessi per lo stoccaggio e trattamento delle deiezioni ed abitazioni di cui alle precedenti voci, potranno essere adeguatamente incrementate in relazione all'entità degli inconvenienti igienici prevedibili, in base alle dimensioni e tipologia dei manufatti in questione, sentito il Responsabile del S.I.P. dell'U.L.S.S.;

Distanza dalle strade:

- distanza dalle strade: fuori dai centri abitati la distanza dalle strade locali non potrà essere inferiore:
- 30 ml dalle strade provinciali;
- 20 ml dalle altre strade pubbliche;
- 10 ml dalle strade vicinali e dalle altre strade.
- per gli allevamenti zootecnici è prevista una distanza di 50 ml;
- per gli allevamenti intensivi è prescritta una distanza di 100 ml;

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

- distanza per gli annessi rustici: 5 m. Per gli allevamenti è prescritta una distanza minima di 20 m.
- distanza per gli allevamenti intensivi: si richiama la disciplina degli Atti di Indirizzo di cui al D.G.R.V. n. 3178 del 08.10.2004.

Altezza massima dell'edificio (H): l'altezza massima dei fabbricati residenziali non potrà superare 7,5 m; per i fabbricati non residenziali è stabilita un'altezza massima di 9,5 m fatte salve particolari esigenze imposte da norme tecnologiche, da valutarsi caso per caso in riferimento all'inserimento nell'ambiente.

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 dell'edilizia rurale 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.

Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo

Per i fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo, puntualmente individuati con apposita grafia nelle tavole di Piano come di seguito elencati, è ammesso il recupero del volume esistente a destinazione residenziale previa ristrutturazione e/o demolizione con ricostruzione.

Edificio n. 1

m. n. 1571 foglio 1 Volume esistente =1100 mc

Il cambio di destinazione d'uso in residenza potrà essere attuato solo dopo documentata certificazione che l'allevamento è stato definitivamente dismesso.

Edificio n. 2

m. n. 518 foglio 6 Volume esistente =609 mc

Edificio n. 3

m. n. 855 foglio 9 Volume esistente =800 mc

Edificio n. 4

m. n. 1265 foglio 5 Volume esistente =598 mc

Gli interventi di recupero non potranno in ogni caso prevedere la realizzazione di più di 2 unità abitative e dovranno mirare a integrare ed armonizzare gli edifici con l'ambiente circostante.

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.

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.

Sono sempre ammessi gli interventi di sistemazione delle aree strettamente pertinenziali 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.

Art. 51 – Zona a servizi per attività cinotecnica AC

La zona è destinata all'attività cinotecnica di addestramento e allevamento amatoriale cani con relativi servizi di custodia, assistenza sanitaria, e simili (pensione, toelettatura,.....).

Sono consentiti gli interventi di restauro, ristrutturazione edilizia, ricostruzione e nuove costruzioni.

Le nuove costruzioni e le ricostruzioni degli edifici, delle attrezzature e degli impianti possono essere concesse solo mediante un progetto di sistemazione unitario dell'intera area, redatto sulla base dei seguenti criteri:

- tutela dei valori ambientali esistenti;
- riqualificazione dell'attuale assetto fondiario mediante sistemazioni arboree ed arbustive idonee e coerenti con il carattere ambientale;
- tipologie edilizie coerenti con l'ambiente rurale;
- dotazione di parcheggi e servizi in rapporto alla prevista affluenza di utenti.

PARAMETRI URBANISTICI

- It Indice di edificabilità territoriale = 0,5 mc/mq
- H= altezza massima = 6,50 ml.
- Sc = superficie coperta = 15% della superficie fondiaria.

E' consentita l'abitazione per il titolare e/o il personale di custodia nella misura massima di 500 mc localizzata in aderenza al fabbricato principale.

L'intervento è comunque subordinato alla sistemazione della viabilità di accesso e alla realizzazione di standard primari a parcheggio pubblico nella misura del 10% della superficie coperta dell'area.

Art. 52 – Zona a servizi per scuola di equitazione EQ

La zona è destinata all'attività di scuola di equitazione e addestramento con i relativi servizi di custodia, assistenza sanitaria, e simili.

Le nuove costruzioni, le attrezzature e gli impianti possono essere concessi solo mediante un progetto di sistemazione unitario dell'intera area, redatto sulla base dei seguenti criteri:

- tutela dei valori ambientali esistenti;
- riqualificazione dell'attuale assetto fondiario mediante sistemazioni arboree ed arbustive idonee e coerenti con il carattere ambientale;
- dotazione di parcheggi e servizi in rapporto alla prevista affluenza di utenti;
- adeguamento igienico sanitario con specifica localizzazione dell'area a "concimaia".

PARAMETRI URBANISTICI

- H= altezza massima = 13 ml.
- Sc = superficie coperta = 15% della superficie fondiaria.

TITOLO SESTO

- ZONE DESTINATE AD USO PUBBLICO -

Art. 53 – Impianti pubblici, di uso pubblico e di interesse collettivo

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 indicata con apposita simbologia nelle tavole di Piano secondo il seguente elenco:

- Fa - Aree per l'istruzione
- Fb – Aree per attrezzature di interesse comune
- Fc - Aree attrezzate a parco, gioco e sport
- Fd – Parcheggio

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.

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. 54 - Aree per l'istruzione

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

2. Il rapporto di copertura fondiario non potrà essere superiore al 50% ; l'altezza massima misurata alla linea di gronda è fissata in 10,50 m fatte salve particolari esigenze didattiche o tecnologiche.

3. Esternamente alla recinzione dell'attrezzatura scolastica o, in assenza, al suo sito ideale dovranno essere previste apposite aree da destinare alla sosta veicolare di estensione proporzionale al numero degli occupati nell'attrezzatura.

4. Internamente alla recinzione di attrezzature scolastiche della scuola dell'obbligo o, in assenza, al suo sito ideale dovranno prevedersi appositi spazi attrezzati e protetti per la sosta

delle biciclette tali da contenere almeno 3 biciclette ogni 5 alunni.

Art. 55 - Aree per attrezzature di interesse comune

1. All'interno di tali aree dovranno essere realizzate attrezzature pubbliche o di uso comune, di interesse generale.

2. L'indice di copertura fondiario massimo è fissato nel 50%; l'altezza massima del fabbricato misurata alla linea di gronda non potrà eccedere 9,0 m fatte salve particolari esigenze di ordine tecnologico o funzionale.

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.

Nel caso in cui tali superfici non fossero reperibili, in tutto o in parte, nella pertinenza dell'attrezzatura, il Comune dovrà indicare come sia altrimenti soddisfatta la domanda di sosta nel caso si tratti di attrezzatura pubblica o, se attrezzatura privata di interesse pubblico.

4. Per le attrezzature non computabili come standard urbanistici il progetto esecutivo stabilirà le caratteristiche tipologiche ricercando il corretto inserimento dei manufatti nel paesaggio (edificato e non) circostante ponendo particolare cura al mascheramento degli impianti.

Art. 56 - Aree attrezzate a parco, gioco e sport

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. Sulle aree destinate alla realizzazione di attrezzature per lo svago e per lo sport, potranno essere realizzati edifici di servizio (spogliatoi, tribune, servizi igienici, cabine cronometristi,...) fino ad un rapporto di copertura non eccedente il 20% dell'area e per un'altezza non superiore a m. 11 nel rispetto delle norme generali fissate per le zone residenziale di tipo B1.1.

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. 57 - Parcheggi

1. Nelle tavole di Piano sono delimitate le specifiche aree da destinare a parcheggio pubblico o di uso pubblico.
2. La sistemazione delle aree a parcheggio deve essere particolarmente curata limitando all'indispensabile le alterazioni dei luoghi nel rispetto delle specifiche indicazioni contenute nel Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.

Art. 58 - Viabilità e percorsi ciclo-pedonali

Nelle tavole del P.I. sono individuate la viabilità principale (strade provinciali e comunali) esistente e di progetto e la viabilità secondaria e di distribuzione all'interno dei centri urbani.

Il P.I. individua i principali percorsi ciclabili – sistema della mobilità lenta e promuove la valorizzazione ed il recupero di tali tracciati a fini turistici e ricreativi anche mediante l'installazione di apposite tabellazioni (segnavia, bacheche, ...) e/o la realizzazione di aree attrezzate per la sosta.

Le modalità per la realizzazione, l'adeguamento dei percorsi e le caratteristiche degli elementi di arredo e delle alberature sono definite nel Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.

Art. 59 - 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.I. 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.

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.

- *Fascia di rispetto cimiteriale:*

5.1 Le fasce di rispetto dei cimiteri sono destinate all'ampliamento delle aree cimiteriali nel qual caso si dovrà prevedere la conseguente traslazione del vincolo.

E' fatto divieto di costruire intorno ai cimiteri nuovi edifici entro il raggio di metri 200 dal perimetro dell'impianto cimiteriale, fatte salve le deroghe ed eccezioni previste dalla legge. Salva la fascia di inedificabilità assoluta di 50 m a dar corso dalle mura perimetrali del Campo Santo, il Consiglio Comunale può consentire l'edificazione nella zona di rispetto, previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale, autorizzando l'ampliamento di edifici preesistenti o la costruzione di nuovi edifici per dare esecuzione ad un'opera pubblica o attuazione ad un intervento urbanistico purché non vi ostino ragioni igienico sanitarie. All'interno della zona di rispetto, per gli edifici esistenti, sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra i quali l'ampliamento nella

percentuale massima del 10% e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti ex L. 457/78 art. 31 lettere a), b), c) e d).

- Fascia di rispetto stradale :

La profondità della fascia di rispetto stradale coincide con la distanza da osservare per l'edificazione prevista dalle presenti norme, vedi art. 21.

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.

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.

La demolizione di edifici privi di valore storico, architettonico o ambientale presenti 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 aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'Amministrazione procedente dell'area oggetto di vincolo.

All'interno dei centri abitati e nelle zone edificabili trasformabili con intervento edilizio diretto è ammessa la realizzazione di vani completamente interrati nel rispetto delle disposizioni contenute nelle presenti Norme, 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 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 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.

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

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 comprensivi dell'esistente, purché 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 igienicosanitaria 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.

Nelle altre zone, all'interno della 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 preferibilmente sistemata a verde (fatti salvi eventuali accessi o spazi di sosta e manovra) da attrezzarsi preferibilmente con alberature autoctone secondo le indicazioni contenute nel Prontuario.

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

- Fasce di rispetto dagli elettrodotti

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.

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.

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.

- Fascia di rispetto dei metanodotti

Il P.I. individua una fascia di rispetto del metanodotto all'interno della quale ogni intervento di nuova edificazione o comportante escavazione del terreno, deve essere preventivamente autorizzato dal gestore della rete.

- Fasce di rispetto dai pozzi, sorgenti

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.

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.

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.

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.

- Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico

Il P.I. individua la localizzazione degli impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico, di cui al D. Lgs. 1 agosto 2003 n. 259, sulla base della salvaguardia della salute, della tutela dell'ambiente, dei beni storico culturali, degli obiettivi della pianificazione urbana garantendo, nel contempo, una adeguata copertura della rete di comunicazione elettronica nel territorio comunale.

Art. 60 – Parco faunistico “Cappeller”

Rappresenta una zona privata nell'ambito della quale vengono ospitate alcune specie animali, indigene e non, per le quali è consentita la realizzazione, con edificazione libera, degli interventi edilizi funzionali alla permanenza degli animali medesimi: gabbie, ripari coperti anche chiusi sui lati, purché destinati esclusivamente ad ospitare gli animali, ambientazioni anche con costruzione di piattaforme e basi apposite, recinzioni (queste costruzioni non configurano volumi urbanisticamente computabili). Si prevede la possibilità di realizzare appositi contenitori edilizi a servizio degli animali e dei visitatori; fino ad una percentuale di superficie coperta, riferita al totale dell'area di proprietà, pari al 10% con altezza massima di 7,5 m.

Gli edifici residenziali, ricadenti all'interno della zona, non potranno superare l'altezza massima di ml. 7,50. Mentre per i fabbricati non residenziali è stabilita un'altezza massima di 9,5 m fatte salve particolari esigenze, da valutarsi caso per caso in riferimento all'inserimento nell'ambiente. Dovranno essere rispettate: le distanze dai confini di proprietà di ml. 5,00 e dalle strade ml. 10,00.

L'intera area dovrà essere adeguatamente infrastrutturata al fine di garantire le opportune condizioni igienico-sanitarie sia per gli animali che per i visitatori. Gli spazi aperti e anche quelli non coperti destinati agli animali dovranno essere mantenuti curati nelle loro valenze arboree, arbustive e d'erbacee. Le superfici lastricate impermeabili dovranno essere ridotte al minimo possibile. Non è ammessa alcuna edificazione a fini residenziali.

E' consentita la realizzazione di un edificio residenziale per l'alloggio del custode di cubatura massima fuori terra pari a 500 mc.

INDICE:

| | |
|--|-----------|
| TITOLO PRIMO | 1 |
| NORME DI CARATTERE GENERALE | 1 |
| 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 | 4 |
| Art. 7 - Credito edilizio | 5 |
| Art. 8 - Compensazione urbanistica..... | 6 |
| Art. 9 - Accordi tra soggetti pubblici e privati | 7 |
| | |
| TITOLO SECONDO- | 8 |
| - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.I..... | 8 |
| Art. 10 – Modalità di attuazione del P.I..... | 8 |
| Art. 11 - Interventi edilizi diretti (I.E.D.) | 8 |
| Art. 12 – Interventi soggetti a Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.)..... | 9 |
| Art. 13 – Piani Urbanistici Attuativi approvati e convenzionati e approvati e non convenzionati | 10 |
| Art. 14 - Convenzioni Urbanistiche particolari..... | 10 |
| Art. 15 - Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale | 10 |
| Art. 16 - Dotazione di spazi ad uso pubblico nelle zone di completamento..... | 11 |
| Art. 17 - Dotazione di spazi pubblici nei P.U.A | 12 |
| Art. 18 - Parcheggi privati | 13 |
| Art. 19 - Modalità per il conseguimento degli spazi pubblici | 14 |

| | |
|---|-----------|
| Art. 20 – Monetizzazione degli standard | 14 |
| TITOLO TERZO- | 8 |
| - DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA _..... | 8 |
| Art. 21 – Criteri per la determinazione degli indici, dei parametri e metodi di misurazione..... | 15 |
| Art. 22 - Autorimesse | 19 |
| Art. 23 – Costruzioni accessorie | 20 |
| TITOLO QUARTO- | 21 |
| - TIPOLOGIE DI INTERVENTO - | 22 |
| Art. 24 – Tipologie di intervento..... | 22 |
| Art. 25 - Manutenzione ordinaria | 22 |
| Art. 26 - Manutenzione straordinaria | 22 |
| Art. 27 - Restauro e risanamento conservativo..... | 22 |
| Art. 28 - Ristrutturazione edilizia | 23 |
| Art. 29 –Ampliamento del volume esistente..... | 23 |
| Art. 30 - Nuova costruzione..... | 24 |
| Art. 31 – Demolizione..... | 24 |
| Art. 32 – Cambio di destinazione d’uso | 24 |
| Art. 33 – Ristrutturazione urbanistica | 25 |
| Art. 34 – Nuova urbanizzazione | 25 |
| TITOLO QUINTO | 26 |
| - ZONIZZAZIONE - | 26 |
| Art. 35 – Zonizzazione..... | 26 |

| | |
|--|-----------|
| Art. 36 – Disposizioni generali per gli insediamenti residenziali | 26 |
| Art. 37 – Zone storiche | 27 |
| Art. 38 –Gradi di protezione – Indirizzi e criteri | 28 |
| Art. 39 – Centro storico | 31 |
| Art. 40 – Ambiti di tutela | 32 |
| Art. 41– Zone B1, C1, C1.s..... | 33 |
| Art. 42 – Zone residenziali di espansione C2 | 34 |
| Art. 43 – Zone a verde privato..... | 35 |
| Art. 44 – Disposizioni generali per le zone per insediamenti produttivi D..... | 35 |
| Art. 45 – Zone per insediamenti produttivi artigianali ed industriali D1 | 36 |
| Art. 46 – Zone per insediamenti commerciali, direzionali, artigianali parzialmente edificate D2.1 | 38 |
| Art. 47 – Zone per insediamenti commerciali e direzionali D2.2 | 39 |
| Art. 48 – Zona per deposito e commercio materiali edili D2.3..... | 40 |
| Art. 48bis– Attività produttive da trasferire | 40 |
| Art. 49 – Area di riqualificazione e riconversione RR | 40 |
| Art. 50 – Zone agricole | 41 |
| Art. 51 – Zona a servizi per attività cinotecnica AC..... | 44 |
| Art. 52 – Zona a servizi per scuola di equitazione EQ..... | 45 |
| TITOLO SESTO..... | 46 |
| - ZONE DESTINATE AD USO PUBBLICO | 46 |
| Art. 53 – Impianti pubblici, di uso pubblico e di interesse collettivo..... | 46 |
| Art. 54- Aree per l'istruzione | 46 |
| Art. 55 - Aree per attrezzature di interesse comune | 47 |
| Art. 56 - Aree attrezzate a parco, gioco e sport..... | 47 |

| | |
|--|-----------|
| Art. 57 - Parcheggi | 48 |
| Art. 58 - Viabilità e percorsi ciclo-pedonali | 48 |
| Art. 59 - Zone di tutela e fasce di rispetto | 48 |
| Art. 60 – Parco faunistico “Cappeller” | 51 |