







<b>TITOLO I - DI DISPOSIZIONI GENERALI</b> .....	<b>5</b>
ART. 1 - DEFINIZIONE ED AMBITO DI APPLICAZIONE .....	5
ART. 2 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI (PI) .....	5
ART. 3 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI .....	5
ART. 4 - STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI.....	6
ART. 5 - RAPPORTO DEGLI STRUMENTI ATTUATIVI COL PIANO DEGLI INTERVENTI .....	6
ART. 6 - CRITERI PER LA PEREQUAZIONE URBANISTICA E PER LA VALUTAZIONE ECONOMICA DEL BENEFICIO PUBBLICO .....	7
ART. 7 - CRITERI PER L'APPLICAZIONE DELLA COMPENSAZIONE URBANISTICA E DEL CREDITO EDILIZIO.....	7
ART. 8 - ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI .....	8
<b>TITOLO II - INDICI E DEFINIZIONI</b> .....	<b>9</b>
ART. 9 - DEFINIZIONE DEI PARAMETRI E DEGLI ELEMENTI STEREOMETRICI .....	9
<i>DEFINIZIONE DI SUPERFICIE</i> .....	9
<i>DEFINIZIONE DI SAGOMA</i> .....	10
<i>DEFINIZIONE DI PIANO DI UN EDIFICIO</i> .....	10
<i>DEFINIZIONI DI ALTEZZE</i> .....	11
<i>DEFINIZIONE DI DISTANZE</i> .....	11
<i>DEFINIZIONE DI VOLUMI</i> .....	12
<i>DEFINIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI</i> .....	12
<i>DEFINIZIONE DI EDIFICI ESISTENTI</i> .....	13
<i>DEFINIZIONE DI AREA D'INTERVENTO</i> .....	13
<i>DEFINIZIONI PER GLI INTERVENTI NEGLI AMBITI DI CONSERVAZIONE</i> .....	13
<i>DEFINIZIONI VARIE</i> .....	14
ART. 10 - CATEGORIE DI INTERVENTO .....	14
<b>TITOLO III - VINCOLI E TUTELE</b> .....	<b>18</b>
ART. 11 - NORME DI TUTELA .....	18
<i>11.1 - Vincolo Paesaggistico - Codice dei beni culturali e del paesaggio</i> .....	18
<i>11.2 - Vincolo monumentale - Codice dei beni culturali e del paesaggio</i> .....	19
<i>11.3 - Vincolo sismico</i> .....	19
<i>11.4 - Aree di pericolosità geologico-idraulica in riferimento al P.A.I. Legge 183/89 e succ. modificaz. ed integrazioni</i> .....	19
<i>11.5 - Idrografia - fasce di rispetto art. 96 lett. f), r.d. 25 luglio 1904 n. 523 - art. 41 L.R. 11/2004</i> .....	19
<i>11.6 - Pozzi, sorgenti, sguazzi, fontanili, laghetti, risorse idropotabili, fasce di rispetto</i> .....	20
<i>11.7 - Impianti di comunicazione elettronica: criteri di localizzazione e fasce di rispetto L.R. 29/93 e succ. modif., L.R. 11/2004, art. 13, comma 1, lett. q), L. 36/2001, D LGS n. 259/03, D.P.C.M. 8 luglio 2003</i> .....	20
<i>11.8 - Cimiteri e fasce di rispetto Art. 338 R.D. 1265/1934 e art. 57 D.P.R. n. 285/90</i> .....	21
<i>11.9 - Allevamenti</i> .....	21
<i>11.10 - Vincoli di natura geologica, geomorfologica e idrogeologica - Compatibilità geologica, perimetrazione delle aree a rischio geologico-idraulico - aree a bassa trasformabilità geologica</i> .....	22
<i>11.11 - Norme di compatibilità idraulica</i> .....	22
<i>11.12 - Norme di valutazione ambientale strategica</i> .....	26
<i>11.13 - Invariante di natura paesaggistica - Ambiti di linea di orizzonte</i> .....	26
<i>11.14 - Invariante di natura ambientale - Ambiti di Varco agricolo non compromesso</i> .....	27
<i>11.15 - Invariante storico monumentale - Manufatti minori di interesse ambientale-testimoniale</i> ...	27
<b>TITOLO IV - NORME GENERALI E ZONIZZAZIONE</b> .....	<b>28</b>
ART. 12 - NORME COMUNI ALLE VARIE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE .....	28
ART. 13 - NORME COMUNI ALLE ZONE RESIDENZIALI .....	30
ART. 14 - ZONE CENTRO STORICO .....	31
ART. 15 - ZONE RESIDENZIALI SOGGETTE AD INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO (IED) .....	32
ART. 16 - ZONE RESIDENZIALI SOGGETTE A STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO (SUA) .....	36
ART. 17 - ZONE PRODUTTIVE PER ATTIVITÀ INDUSTRIALI E ARTIGIANALI DI ESPANSIONE E DI COMPLETAMENTO.....	37
ART. 18 - ZONE COMMERCIALI, DIREZIONALI, DI ARTIGIANATO DI SERVIZIO DI COMPLETAMENTO E DI ESPANSIONE .....	38



ART. 19 - NORME GENERALI PER LE ZONE AGRICOLE.....	39
ART. 20 - NUCLEI INSEDIATI E CONTRADE.....	41
ART. 21 - PREVISIONI PUNTUALI E CAMBI DI DESTINAZIONE D'USO IN ZONA AGRICOLA .....	41
ART. 22 - VERDE DI CONTESTO .....	42
<b>TITOLO V - TUTELA AMBIENTALE E DEL PAESAGGIO .....</b>	<b>43</b>
ART. 23 - TUTELA DEL PAESAGGIO.....	43
ART. 24 - NORME A FAVORE DEL CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI E DELL'EDILIZIA SOSTENIBILE.....	43
ART. 25 - CRITERI PER IL RISANAMENTO DELL'ARIA E LA RIDUZIONE DELL'INQUINAMENTO ATMOSFERICO, LUMINOSO, ACUSTICO ED ELETTRROMAGNETICO E PER LA VERIFICA DEL LIVELLO DI RIFERIMENTO DEL RADON .....	43
<i>INQUINAMENTO ATMOSFERICO .....</i>	<i>43</i>
<i>INQUINAMENTO ACUSTICO .....</i>	<i>43</i>
<i>INQUINAMENTO LUMINOSO.....</i>	<i>44</i>
<i>INQUINAMENTO ELETTRROMAGNETICO .....</i>	<i>44</i>
<i>RADON .....</i>	<i>44</i>
<b>TITOLO VI - SPAZI PUBBLICI .....</b>	<b>46</b>
ART. 26 - DIMENSIONAMENTO INSEDIATIVO E DEI SERVIZI .....	46
ART. 27 - NORME COMUNI ALLE ZONE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE.....	47
ART. 28 - VIABILITÀ.....	48
ART. 29 - PARCHEGGI PRIVATI .....	49
ART. 30 - IMPIANTI PER LA DISTRIBUZIONE DI CARBURANTI.....	50
ART. 31 - INDIRIZZI E CRITERI PER L'APPLICAZIONE DELLA PROCEDURA DELLO SPORTELLO UNICO .....	51
ART. 32 - DISCIPLINA DEL COMMERCIO - CRITERI PER L'INDIVIDUAZIONE DI AMBITI PREFERENZIALI DI LOCALIZZAZIONE DELLE GRANDI STRUTTURE DI VENDITA E DI ALTRE STRUTTURE ALLE STESSE ASSIMILATE .....	51
<b>TITOLO VII - NORME FINALI .....</b>	<b>52</b>
ART. 33 - POTERI DI DEROGA.....	52
ART. 34 - NORME ABROGATE.....	52
<b>ALLEGATO SUB A) PRONTUARIO - CARATTERI TIPOLOGICI PER L'EDIFICAZIONE NELLE ZONE CENTRO STORICO, DI CONTESTO, AGRICOLE E NEI NUCLEI INSEDIATI E CONTRADE .....</b>	<b>54</b>
<i>PER LE NUOVE EDIFICAZIONI RICADENTI IN ZONA CENTRO STORICO .....</i>	<i>54</i>
<i>INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI IN ZONA CENTRO STORICO.....</i>	<i>55</i>
<i>INTERVENTI SUGLI EDIFICI RESIDENZIALI IN ZONA DI CONTESTO, AGRICOLA E NEI NUCLEI INSEDIATI E CONTRADE .....</i>	<i>57</i>
<i>IMPIANTI TECNOLOGICI.....</i>	<i>59</i>
<b>ALLEGATO SUB B) ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI .....</b>	<b>60</b>

## TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

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

Il Piano degli interventi (PI), disciplina l'assetto urbanistico ed edilizio dell'intero territorio comunale, secondo le direttive e con le prescrizioni definite dal PATI "Area Colceresa - Marostica ovest" vigente.

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

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

Per quanto non previsto dalle presenti norme, si richiamano nell'ordine le norme statali e regionali in vigore, il PATI e il Regolamento Edilizio.

Qualora definizioni e/o meccanismi di applicazione non fossero comunque univocamente definiti o applicabili, facoltà di interpretazione autentica è di insindacabile competenza del Consiglio Comunale.

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

Il Piano degli Interventi è composto dai seguenti elaborati:

1a - Tavola "Zonizzazione - Intero territorio comunale" scala 1:5.000;

1b - Tavola "Vincoli" scala 1:5.000;

2.1 - Tavola "Zonizzazione - Zone Significative - Molvena, Valderio, Micheletto, Mure, Fogliati e Tibalda" scala 1:2.000;

2.2 - Tavola "Zonizzazione - Zone Significative - Villa di Molvena e Ponticello" scala 1:2.000;

3 - Tavola "Centri Storici" scala 1:1.000;

4 - Fascicolo "Nuclei insediati e contrade" scala 1:1.000;

5 - Fascicolo "Interventi puntuali in zona agricola, edifici di interesse storico-ambientale e trasposizioni volumetriche" scala 1:1.000;

6 - Fascicolo "Norme Tecniche Operative e prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale";

7 - Fascicolo "Regolamento Edilizio";

8 - Fascicolo "Relazione tecnica, dimensionamento, registro SAT e registro dei crediti edilizi";

8allegato - Fascicolo "Ricognizione fotografica dei nuclei insediati storici/diffusi e degli edifici già oggetto di normativa specifica";

9 - Tavola "Localizzazione degli interventi sulla zona agricola computata a SAU soggetta al limite di trasformabilità calcolato nel P.A.T.I." scala 1:5.000.

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

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

### ART. 3 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

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

In particolare:

- Il PI, con apposita simbologia, individua gli ambiti soggetti a redazione di SUA; in mancanza di detti strumenti, sugli edifici esistenti all'interno di tali ambiti sono consentiti solo gli interventi previsti ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettere a), b), c) e d) del DPR 380/01, compresi gli ampliamenti necessari per l'adeguamento igienico-



sanitario o funzionale dell'edificio stesso, entro i limiti fissati dalle presenti Norme, e comunque entro i limiti ammessi dalle relative categorie di intervento.

- Per tutte le zone la realizzazione dei singoli edifici e delle opere di urbanizzazione avviene con Permesso di Costruire/DIA o Provvedimento Unico, nel rispetto delle particolari prescrizioni di zona. Il richiedente, nel caso si verifichi la necessità di completare le opere di urbanizzazione, dovrà provvedere alla loro realizzazione prima o contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento alle quali sono connesse. La realizzazione ed il collaudo di tali opere sarà condizione vincolante per il rilascio dell'agibilità. Tutte le condizioni e gli obblighi previsti, nonché gli elaborati di progetto delle opere da eseguire necessari alla realizzazione e alla quantificazione della spesa, dovranno fare parte integrante dell'atto unilaterale d'obbligo o convenzione.
- Potranno essere dettate particolari prescrizioni, su parere della Commissione Edilizia, per assicurare la conservazione e tutela delle caratteristiche architettoniche o di elementi di particolare pregio storico o ambientale presenti in edifici anche non rientranti tra gli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e smi, e non segnalati nelle tavole di Piano e dettare particolari prescrizioni tipologiche, costruttive ed estetiche, al fine di assicurare il corretto e razionale inserimento dell'intervento nell'ambiente naturale, nel paesaggio, nel tessuto edilizio esistente e nella rete infrastrutturale.

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

Sono Strumenti Urbanistici Attuativi del Piano degli Interventi:

- 1 - I piani di iniziativa pubblica comprendenti:
  - a) il Piano per l'Edilizia Economica Popolare (P.E.E.P.);
  - b) il Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica (P.R.I.pu);
  - c) il Piano Particolareggiato (P.P.);
  - d) il Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.);
- 2 - I piani di iniziativa privata comprendenti:
  - a) il Piano di Lottizzazione (P.d.L.);
  - b) il Piano di Recupero di Iniziativa privata (P.R.I.pr.).

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

Rispetto al Piano degli interventi gli Strumenti Urbanistici Attuativi possono prevedere variazione della superficie territoriale nel limite del 10% di quella originaria, indicata nelle tavole di PI, e conseguentemente del proprio perimetro, ma gli ambiti originale e variato devono comunque sovrapporsi almeno per il 90% della superficie territoriale e trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture ed attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi.

Ai sensi dell'art. 37 delle Norme Tecniche di PATI, è ammesso, per i SUA di iniziativa pubblica in cui emerga l'interesse pubblico, un aumento del 15% in termini volumetrici e/o di superficie coperta relativamente ad alcuni parametri tecnici, quali:

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

Gli ambiti residenziali di nuova edificazione e quelli di trasformazione dell'esistente superiori a 2400 mc, sono sempre assoggettati a SUA.



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

A norma dell'art. 35 della L.R. 11/2004 e dell'art. 32 delle NT del PATI, tutti gli ambiti di nuova edificazione individuati con il PI sono soggetti a perequazione, perseguendo l'equa distribuzione, tra i proprietari delle aree e degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali.

Per gli Strumenti Urbanistici Attuativi e per gli interventi preceduti comunque da forme di negoziazione, la quota parte del vantaggio economico generato destinata alla sostenibilità economica delle opere pubbliche previste a scala comunale è stabilita nella percentuale del 30%, da regolarsi in sede di SUA o accordo, considerato che la cessione a titolo gratuito delle aree e delle opere da destinare a standard di urbanizzazione primario e secondario risulta obbligatoria.

Per tutti gli altri interventi di nuova edificazione, non già ammissibili secondo il PRG vigente, nonché per i cambi d'uso a residenza, la percentuale è stabilita al 20% e dovrà essere regolata con apposita convenzione, alla stipula della quale è subordinato il rilascio del provvedimento edilizio.

Per cambi di destinazione d'uso non a residenza la percentuale è stabilita al 30% e sarà regolata da apposita convenzione, alla stipula della quale è subordinato il rilascio del provvedimento edilizio.

Le percentuali sopra definite, ridotte rispetto alle direttive del PATI anche in considerazione delle mutate condizioni economiche del periodo presente, valgono esclusivamente per il primo PI.

Le proposte perequative presentate all'Amministrazione Comunale, dovranno sempre valutare l'aumento del valore di mercato delle aree e degli immobili per i quali è ammesso il cambio d'uso in residenziale, valutazione che dovrà avere la forma di perizia di stima condivisa tra proponenti e Amministrazione Comunale.

La quantificazione definitiva sarà pertanto attribuita dall'Amministrazione Comunale, attraverso apposito provvedimento di Consiglio Comunale o delibera di adozione del PI o di sua variante.

Si precisa a tal proposito che per la determinazione del valore dei terreni agricoli si ricorre ai valori agricoli medi della zona, mentre per la quantificazione del valore dei terreni edificabili si ricorre ai valori ICI deliberati dalla Giunta Comunale.

Ferma restando la responsabilità del proponente nell'indicare valori attendibili e verificabili, il Comune si riserva la facoltà di valutare l'attendibilità dei valori proposti. Ai fini perequativi, si potranno comprendere anche aree distinte e non contigue all'intervento per il quale si applica la perequazione urbanistica, ma funzionalmente collegate ed idonee, in particolare per quanto riguarda la dotazione di servizi a scala territoriale.

Fanno parte di diritto dell'ambito territoriale assoggettato a perequazione urbanistica tutte le aree destinate a dotazioni territoriali di standard, ad esclusione di quelle già nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale alla data di adozione del PATI.

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

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

La compensazione urbanistica è l'istituto mediante il quale, secondo le procedure di legge, viene permesso, ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, o in caso di sua reiterazione, in alternativa all'indennizzo, o immobili classificati come attività produttiva da bloccare o da trasferire, di recuperare adeguata capacità edificatoria,



anche nella forma del credito edilizio, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa eventuale cessione dell'area oggetto di vincolo.

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

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

L'applicazione dei principi di cui al presente articolo potrà avvenire attraverso indicazioni specifiche di PI.

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

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

Gli accordi, proposti dai proprietari, dovranno contenere la seguente documentazione:

- una scheda che riporti l'indicazione cartografica delle modifiche da apportare allo strumento urbanistico generale, corredata da specifiche norme tecniche di attuazione e parametri dimensionali, che possono essere specifici dell'ambito oggetto di accordo, così come le destinazioni d'uso ammesse e le modalità di attuazione;
- la valutazione di compatibilità ambientale presentata ai sensi del DPCM 12/12/2005;
- documentazione tecnica per la valutazione della proposta in relazione agli obiettivi prefissati.

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

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

A conclusione delle fasi di analisi, saranno definiti accordi ai sensi dell'articolo 6 della L.R. 11/2004, attraverso apposito accordo procedimentale, al fine di garantire modalità, tempi, standard qualitativi/quantitativi e ripartizione degli oneri e benefici connessi agli interventi. Nel caso di accordi ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, la loro efficacia è subordinata a specifica deliberazione del Consiglio Comunale finalizzata, alla presa d'atto delle previsioni urbanistiche proposte.

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

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

## TITOLO II - INDICI E DEFINIZIONI

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

Si ripropongono le definizioni di cui all'allegato 3 delle NT di PATI.

#### **DEFINIZIONE DI SUPERFICIE**

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

#### **Superficie utile abitabile (SU)**

È costituita dalla superficie di pavimento degli alloggi e degli accessori interni misurata al netto:

- dei muri perimetrali, di quelli interni e dei pilastri, delle soglie di passaggio da un vano all'altro e degli sguinci di porte e finestre, delle scale interne (la cui superficie in proiezione va calcolata una sola volta ed inserita nelle SNR), dei cavedi per impianti tecnici.

#### **Superficie non residenziale (SNR)**

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

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

Sono esclusi dal calcolo e quindi non computabili nella SNR:

- porticati pubblici o di uso pubblico, vani ascensore, cavedi per impianti tecnici, volumi tecnici emergenti dalla sagoma del tetto destinati ad extracorsa degli ascensori e di locali strettamente necessari per impianti, serbatoi e canne fumarie, scale di sicurezza antincendio esterne ed aperte, i pergolati con copertura discontinua o permeabile, le zone dei sottotetti non agibili e non abitabili.

#### **Superficie complessiva (SC)**

È data da  $SC = SU + 60\% SNR$ .

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

#### **Superficie utile (SN)**

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

#### **Superficie accessoria (SA)**

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

Sono esclusi dal calcolo e quindi non computabili nella SA:

- scale di sicurezza antincendio esterne ed aperte.

#### **Superficie totale (STO)**

È data da  $STO = SN + 60\% SA$ .

#### **Superficie coperta (SQ)**

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

Non concorrono alla determinazione della superficie coperta:

- le costruzioni interrato e quelle che non emergono dal piano campagna preesistente;



- gli aggetti con sbalzo fino a 1,50 m, se superiori a tali limiti costituiscono superficie coperta per la parte eccedente;
- le costruzioni interrato, esterne al sedime del fabbricato, realizzate in funzione del fabbricato principale e ad esso funzionalmente collegato, che non emergono dal piano di campagna originario misurato all'estradosso della copertura finita, e con una superficie non superiore al sedime del fabbricato stesso aumentato del 50%;
- le coperture di parcheggio in lotti industriali e artigianali con altezza media non superiore a 2,50 m se realizzate con copertura a sbalzo (pensiline);
- le serre stagionali, le piscine scoperte;
- le scale a giorno a servizio del primo piano fuori terra;
- i porticati ad uso privato fino ad una superficie complessiva contenuta entro il 25% della superficie coperta del fabbricato fino ad un massimo di 50 mq;
- le baracche da cantiere, le strutture mobili, tendaggi e teli mobili stagionali, pergolati o altre strutture ombreggianti (queste ultime con altezza non superiore a 3,00 m, piane, poste a distanza minima dal confine di 1,50 m, di superficie massima 30 mq).

#### **Rapporto di copertura (Q)**

È il rapporto calcolato in percentuale (SQ/SF) riferito a tutte le opere edificate (SF=superficie fondiaria).

#### **DEFINIZIONE DI SAGOMA**

È la figura piana definita dal contorno esterno dell'edificio (compresi i volumi aggettanti pieni, esclusi gli sporti aggettanti) con riferimento a proiezioni sia sul piano orizzontale che sui piani verticali.

#### **DEFINIZIONE DI PIANO DI UN EDIFICIO**

##### **Piano di un edificio**

Si definisce piano di un edificio lo spazio racchiuso o meno da pareti perimetrali, compreso tra due solai, limitato rispettivamente dal pavimento (estradosso del solaio inferiore, piano di calpestio) e dal soffitto (intradosso del solaio superiore). Il soffitto può presentarsi orizzontale, inclinato o curvo.

##### **Posizione del Piano rispetto al terreno**

Per definizione la posizione di un piano rispetto al terreno circostante (fuori terra, seminterrato, interrato) si assume la quota altimetrica di un suo elemento di riferimento (pavimento o soffitto) rispetto alla quota del terreno circostante, misurata sulla linea di stacco dell'edificio. In caso di terreni con pendenza uniforme o con pendenze variabili lungo il perimetro dell'edificio si assumono rispettivamente la quota media.

##### **Piano fuori terra o piano terra**

Si definisce piano fuori terra il piano di un edificio il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante così come risulta modificato anche in seguito alle opere di sistemazione.

##### **Piano seminterrato**

Si definisce piano seminterrato il piano di un edificio che abbia il pavimento sotto la quota del terreno ed il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a 0,50 m rispetto al terreno circostante, misurata sulla linea di stacco dell'edificio.

##### **Piano interrato**

Si definisce piano interrato il piano di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante, intesa come linea di stacco dell'edificio.

## **DEFINIZIONI DI ALTEZZE**

### **Altezza utile dei locali (HU)**

È data dall'altezza misurata da pavimento a soffitto. Negli spazi locali aventi soffitti inclinati ad una pendenza o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media risultante dalle altezze minima e massima della parte interessata. Negli spazi locali con i soffitti inclinati a più pendenze o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza virtuale data dal rapporto  $VU/SU$  dove  $VU$  è il volume utile dello spazio interessato e  $SU$  la relativa superficie utile.

### **Altezza delle fronti (HF)**

È data per ogni fronte dalla differenza fra la quota del marciapiede, ovvero la quota della linea di stacco dell'edificio nella sua configurazione finale (nel caso di terreno inclinato lungo il fronte si considera la quota più bassa) e la più alta delle seguenti quote, con esclusione dei manufatti tecnologici e delle rampe:

- intradosso del solaio sovrastante l'ultimo piano che determina  $SU$  o  $SN$ ;
- linea di gronda (per gli edifici con copertura inclinata fino a  $45^\circ$ );
- linea di colmo (per gli edifici con copertura inclinata maggiore di  $45^\circ$ );
- sommità del parapetto in muratura piena, avente l'altezza superiore a 1,20 m (per gli edifici con copertura piana).

### **Altezza massima (HM)**

È ottenuta dalla differenza tra la quota minima a la quota massima di seguito definite:

**Quota minima:** è la quota coincidente con il livello del suolo naturale mentre per i fabbricati esistenti si considera la quota media degli angoli esterni emergenti dal terreno. Nel caso di terreno in pendenza, la quota minima coincide con il punto più basso misurato sul perimetro del fabbricato o del corpo di fabbrica. Qualora parti dello stesso edificio abbiano il piano di spiccato a quote diverse si assumerà per ogni parte la corrispondente quota minima. Quando sia necessario procedere preliminarmente ad interventi di rimodellazione del terreno la quota minima coincide con quella fissata dal piano di urbanizzazione o stabilita dal provvedimento edilizio, previa presentazione dei profili.

**Quota massima:** è la quota della linea formata dalla intersezione del paramento interno del muro di facciata, con l'intradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile o agibile, o suscettibile di essere reso abitabile o agibile anche con interventi successivi; nel caso di soffitto a travatura a vista, l'altezza va misurata all'intradosso del solaio se lo spazio tra le travi è maggiore di due volte l'altezza del trave stesso, all'intradosso delle travi nel caso la distanza sia inferiore. Nel caso di edifici con tipologia specializzata (es. capannoni industriali) la quota va misurata al netto della struttura portante del coperto. Qualora il solaio di copertura dell'ultimo piano non sia orizzontale si fa riferimento alla quota media del suo intradosso.

## **DEFINIZIONE DI DISTANZE**

Le distanze si misurano su di un piano orizzontale a partire dal perimetro della superficie coperta del fabbricato comprensiva di eventuali elementi aggettanti aventi una larghezza superiore a 1,50 m.

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

È la distanza minima intercorrente tra il fabbricato ed il confine di proprietà.

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

È la distanza minima intercorrente tra il fabbricato ed il confine stradale, comprensivo di marciapiede e delle aree pubbliche di pertinenza.

### **Distanza tra edifici (DF)**

È la distanza minima intercorrente tra le fronti prospicienti di edifici diversi.

## **DEFINIZIONE DI VOLUMI**

### **Volume Utile (VU)**

È definito come somma dei prodotti delle superfici nette di pavimento per le altezze utile dei locali.

Non concorrono nel calcolo dei volumi:

- i vani scala;
- i portici di uso pubblico e le gallerie di uso pubblico (si considera portico lo spazio al piano terra aperto su almeno due lati, anche se delimitato da pilastrature o setti);
- i porticati inseriti su fabbricati rurali in zona rurale quando costituiscono pertinenza rustica del fabbricato di abitazione; in ogni caso i porticati che costituiscono parte rustica vanno computati nell'ambito delle volumetrie rurali;
- logge rientranti fino ad una profondità di 1,5 m a partire dal bordo esterno;
- i percorsi pedonali ad uso pubblico coperti di larghezza non superiore a 2,00 m;
- le costruzioni precarie nonché quelle espressamente autorizzate su suolo privato o pubblico per servizi di interesse collettivo (chioschi per giornali e simili).
- il sottotetto qualora non raggiunga le dimensioni minime stabilite o per le particolari caratteristiche costruttive non sia assolutamente utilizzabile;
- eventuali incentivazioni previste dal PI per contenimento dei consumi energetici e dell'edilizia sostenibile.

Ai fini del calcolo del volume vanno considerati i seguenti elementi:

### **Volume Totale (VT)**

È il volume complessivo misurato all'esterno, vuoto per pieno, di tutte le parti costruite fuori terra, copertura compresa, escluso balconi aggettanti.

### **Volume tecnico (VC)**

È il volume strettamente necessario a consentire l'accesso e a contenere quelle parti degli impianti tecnici a servizio dell'edificio (impianto idrico, termico, di condizionamento, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono essere comprese per esigenze tecnico-funzionali entro il corpo dell'edificio stesso.

### **Sottotetti**

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

### **Costruzioni Interrate**

Le costruzioni interrato devono avere le pareti perimetrali sotto la quota del terreno originario. Le costruzioni interrato non concorrono nel calcolo degli indici di edificabilità solo quando abbiano destinazione accessoria o pertinenziale. In ogni caso non sono soggette al rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati.

### **Costruzioni pertinenziali**

Si considera pertinenza ai sensi dell'art. 817 del Codice Civile gli immobili destinati in modo durevole a servizio o ad ornamento dell'edificio principale e dotati di valore di mercato proprio e autonoma utilizzabilità economica.

## **DEFINIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI**

### **Superficie Fondiaria (SF)**

È la superficie di un'area a destinazione di zona omogenea, sulla quale il PI si attua a mezzo di intervento edilizio diretto (IED), misurata al netto delle strade esistenti o che saranno destinate al pubblico transito all'interno dell'area.

### **Superficie Territoriale (ST)**

È la superficie complessiva, comprensiva delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, di un'area sulla quale il PI si attua a mezzo di Strumento Urbanistico Attuativo (SUA).

### **Indice Edificabilità Fondiaria**

Si applica in caso di IED. Moltiplicando il parametro per la Superficie Fondiaria si ottiene il Volume Utile (VU) massimo edificabile.

### **Indice Edificabilità Territoriale**

Si applica in caso di SUA. Moltiplicando il parametro per la Superficie Territoriale si ottiene il Volume Utile (VU) massimo edificabile.

### **Carico urbanistico (CU)**

Esprime l'impegno complessivo indotto sul sistema delle infrastrutture della mobilità (parcheggi - opere collettive) da parte delle attività insediate e da insediare. Dal punto di vista parametrico il CU viene identificato dalle dotazioni di parcheggio pubblici e privati e altre opere necessarie (viabilità, ecc).

### **Superficie Fondiaria Vincolata (SFV)**

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

2) I fabbricati esistenti alla data di approvazione del PI, determinano un vincolo di inedificabilità sulle aree scoperte definite dai provvedimenti amministrativi di approvazione contigue a quella su cui insiste il fabbricato medesimo fino a raggiungere il valore prescritto dagli indici di zona: la superficie vincolata potrà anche risultare inferiore a quella stabilita dagli indici. La definitiva demolizione totale o parziale di un fabbricato, riduce o annulla il vincolo di inedificabilità corrispondente.

3) Le ditte proprietarie possono variare la delimitazione della superficie fondiaria corrispondente con atto di vincolo su terreno edificabile contiguo purché tale terreno formi una sola figura geometrica con l'area di proprietà anche se non ricadente in una stessa zona territoriale omogenea. Non sarà però ammesso vincolare un terreno compreso nell'ambito di un Piano di Lottizzazione per edificare un fabbricato all'esterno di tale ambito

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

5) In sede di istruttoria dovrà essere verificata l'insussistenza di vincoli relativi alla cessione totale o parziale del volume relativo.

### **DEFINIZIONE DI EDIFICI ESISTENTI**

Si considerano edifici esistenti, ai fini dell'applicazione delle presenti norme, le unità immobiliari:

- regolarmente accatastate;
- condonate a sensi della legislazione vigente;
- costruite con regolare titolo abilitativo;
- in possesso di titolo abilitativo in sanatoria;
- costruiti in data anteriore al 01/09/1967, anche se privi di titolo abilitativo.

### **DEFINIZIONE DI AREA D'INTERVENTO**

È la superficie relativa dell'intervento urbanistico e/o edilizio.

### **DEFINIZIONI PER GLI INTERVENTI NEGLI AMBITI DI CONSERVAZIONE**

#### **Centro Storico**

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



### **Unità minima di intervento UMI**

È l'area di intervento individuata con apposito perimetro all'interno dell'insediamento storico. Può comprendere più corpi di fabbrica e spazi liberi.

Nel territorio rurale la UMI è costituita dall'insieme di edifici e di spazi comuni che compongono la corte rurale (identificata con ogni singola scheda).

### **Rudere**

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

### **Superfetazione**

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

### **DEFINIZIONI VARIE**

Sistema distributivo orizzontale posto al piano terra, aperto all'esterno da almeno due lati, delimitato da colonne, pilastri o setti a sostegno della copertura o dell'edificio sovrastante.

### **Loggia**

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

### **Balcone**

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

### **Terrazzo**

Spazio praticabile scoperto, posto in elevazione, e a copertura di ambienti sottostanti, delimitato lungo il suo perimetro da pareti o parapetti.

### **Tettoia**

Struttura sorretta da pilastri, esterna alla sagoma dell'edificio, che copre uno spazio aperto, priva di qualsiasi tamponatura laterale.

### **Pensilina**

Struttura di copertura aggettante.

### **Pergolato**

Telaio, semplicemente infisso o ancorato al terreno, privo di fondazioni, grondaie, pluviali, e tamponamenti laterali, costituito da intelaiature in legno o metallo, con piante rampicanti o coperture permeabili.

### **Unità immobiliare**

È l'insieme dei locali-vani principali ed accessori (pertinenze) che nello stato in cui si trovano sono atti ad essere utilizzati per una finalità (residenziale, commerciale – produttiva e direzionale ecc.) propria e indipendente.

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

I 5 gradi di intervento definiti all'art. 18 delle NT del PATI mantengono memoria della natura dell'immobile riconosciuto, talora ripetendo le medesime modalità di intervento.

Dato il carattere operativo del Piano degli Interventi e sulla base della casistica rilevata a Molvena con una pur breve, ma sistematica ricognizione, si definiscono le seguenti categorie di intervento, valide per la tavola 3 "Centri Storici", per il fascicolo 4 "Nuclei insediati e contrade" ed anche per il fascicolo 5 "Interventi puntuali in zona agricola, edifici di interesse storico-ambientale e trasposizioni volumetriche".

### **Categoria di intervento 1: *restauro*.**

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

In tali manufatti sono pertanto ammessi gli interventi di:

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

Sono ammessi ampliamenti solo se specificati negli elaborati grafici di Piano o se legati ad interventi di interesse pubblico, comunque previa acquisizione del parere del competente ente di tutela del vincolo, se si tratta di immobile vincolato.

**Categoria di intervento 2:** *risanamento conservativo con possibili limitate variazioni della forometria e delle quote di impianto dei solai.*

Gli interventi dovranno essere rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità attraverso il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio finalizzata ad un uso più appropriato alle attuali esigenze degli edifici ed alloggi esistenti.

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

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

Sono ammessi ampliamenti, laddove specificati nelle planimetrie di Piano, purché progettati in sintonia con l'edificio e preservando l'immagine storico testimoniale dello stesso.

In tali manufatti sono ammessi gli interventi di:

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

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

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

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

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

- il restauro ed il ripristino dei fronti esterni ed interni per le parti originarie ancora conservate e per gli elementi di particolare valore stilistico; mentre in generale deve essere salvaguardata l'unitarietà dei prospetti e la configurazione dei corpi edilizi;
- il restauro ed il ripristino degli ambienti interni per le parti originarie ancora consistenti e per gli elementi di particolare valore stilistico;
- il ripristino e la sostituzione delle opere necessarie per il riordino dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi nonché dei servizi;



- l'inserimento di nuovi elementi ed impianti compresi pannelli solari termici e fotovoltaici integrati nella copertura dell'edificio.

**Categoria di intervento 3:** *ristrutturazione globale, compresa demolizione e ricostruzione.*

In tali manufatti sono ammessi gli interventi di:

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

Sono ammessi ampliamenti e sopraelevazioni, laddove specificati graficamente nelle planimetrie di Piano.

Ove la categoria di intervento è accompagnata da un asterisco (3\*), fatto salvo l'obbligatorio mantenimento di integrità strutturale di eventuali edifici contigui, è ammessa la demolizione senza ricostruzione con riconoscimento di credito edilizio.

La consistenza volumetrica di ciascuna destinazione dell'edificio esistente dovrà essere esplicitamente attestata nel provvedimento edilizio.

Restano in ogni caso demandati al PI l'aggiornamento del Registro dei Crediti Edilizi e la definizione specifica degli ambiti di utilizzo.

**Categoria di intervento 4:** *nuova edificazione*

Comprende gli interventi di:

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

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

Il collegamento tra nuove edificazioni e volumi demoliti (traslazioni volumetriche) viene espressamente indicato con un numero d'ordine ripreso nel grado 5 corrispondente.

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

È altresì possibile ridefinire forma e posizione del sedime, purché in sovrapposizione almeno del 50% alla sagoma cartografata, fatto salvo in ogni caso il mantenimento in aderenza degli ampliamenti.

**Categoria di intervento n. 5:** *demolizione con eventuale recupero di volume.*

Comprende la demolizione dell'immobile, normalmente senza possibilità di alcuna ricostruzione o traslazione; il collegamento tra volumi demoliti e nuove edificazioni (traslazioni volumetriche) viene espressamente indicato con un numero d'ordine ripreso nel grado 4 corrispondente.

Le demolizioni indicate sono prescrittive per interventi edilizi sugli edifici limitrofi, anche non contigui, del medesimo proprietario.

In sede di provvedimento edilizio, sulla base di specifica documentata relazione del progettista, potranno essere definite variazioni di categoria da 2 a 3, così come potranno essere prescritte da parte dell'Amministrazione Comunale anche per edifici con categoria 3 particolari attenzioni a parti (paramenti lapidei o lignei sopravvissuti) o caratteri distributivi (aperture, loggiati) anche degli spazi aperti pertinenziali (recinzioni).



Per gli eventuali edifici legittimi esistenti all'interno dei "Centri Storici" e dei "Nuclei insediati e contrade", non cartografati o per i quali non è indicato graficamente alcun grado, s'intende applicata la categoria di intervento 3.



## TITOLO III - VINCOLI E TUTELE

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

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

Il PI ripropone i temi della tavola 1 di PATI di cui sopra, integrandoli con ulteriori ambiti significativi introdotti dal PATI in apposito elaborato in scala 1:5.000.

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

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

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

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

La distanza del vincolo dovrà essere calcolata dal punto di origine del vincolo che risulta essere l'unghia esterna dell'argine principale o, se non vi sono arginature, il limite dell'area demaniale.

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

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

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

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

Per le aree a bosco valgono le prescrizioni sopra citate, con le ulteriori specificazioni:- sono consentite le operazioni di taglio culturale, forestazione e riforestazione, le opere edilizie e gli interventi previsti dai piani di Riassetto Forestale e dai Piani di Riordino forestale redatti ai sensi della normativa vigente;

- sono consentite le opere di sistemazione geotecnica, idraulica, nonché di posa delle reti tecnologiche programmate dagli Enti a ciò preposti;
- sono ammessi gli interventi straordinari necessari a far fronte a situazioni di emergenza, quali incendi, incidenti, schianti, attacchi parassitari e altri analoghi accadimenti.



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

I beni vincolati sono appositamente individuati nella tavola di piano, mentre l'esatta individuazione catastale è quella contenuta negli specifici provvedimenti di vincolo. Gli interventi sugli immobili sottoposti a tutela diretta ed indiretta, debbono garantire la conservazione dei caratteri dell'impianto originario, con particolare riferimento ai rapporti tra pieni e vuoti, alla tutela degli apparati decorativi sia degli esterni che degli interni, degli intonaci, degli infissi e dei portoni.

### **11.3 - Vincolo sismico**

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

### **11.4 - Aree di pericolosità geologico-idraulica in riferimento al P.A.I. Legge 183/89 e succ. modificaz. ed integrazioni**

Per interventi edilizi in tali aree e in quelle di attenzione che dovessero essere eventualmente classificate come pericolose dall'Autorità di bacino, si rimanda alla normativa specifica.

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

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

A tutti i corsi d'acqua, sia su sede demaniale che privata, in gestione al Consorzio di bonifica vanno applicate le disposizioni per la conservazione delle opere di bonifica e delle loro pertinenze, così come riportato nel R.D. 08/05/1904 n. 368 agli articoli 132, 133 e 134.

Per quanto sopra evidenziato i nuovi fabbricati dovranno distare dal ciglio superiore (o dall'unghia dell'argine se arginati) dei canali non meno di 10 m; potranno essere consentite distanze minori (ad esempio nel caso di ricostruzioni e di ampliamenti) solo previa autorizzazione idraulica da parte del Consorzio, comunque solo se in presenza di canali demaniali non classificati e limitatamente ai casi in cui non vengano pregiudicate le funzionalità idrauliche e le esigenze di manutenzione, con fascia di 5 m comunque mantenuta assolutamente libera.

In tale fascia non devono essere messe a dimora piantagioni o arbusti di altro genere, né essere realizzate costruzioni, anche se a titolo precario, né essere collocati pozzetti e cavidotti vari, per modo di consentire sempre il transito dei mezzi di manutenzione del Consorzio di bonifica ed il deposito di eventuale materiale di risulta da espurghi.

Anche le recinzioni devono essere previste secondo le distanze di legge.

Ai corsi d'acqua classificati si applica il R.D. 523/1904.

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

- a) interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lett. a), b), c), d) del D.P.R. 380/2001;
- b) i cambi di destinazione d'uso da destinazione agricola a residenziale mediante recupero dell'annesso rustico esistente;
- c) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico sanitaria vigente (dotazione di servizi igienici, copertura di scale esterne, etc.);
- d) opere pubbliche o di interesse pubblico compatibili con la natura ed i vincoli di tutela.

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



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

### **11.6 - Pozzi, sorgenti, sguazzi, fontanili, laghetti, risorse idropotabili, fasce di rispetto**

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

Tutti gli ampliamenti e le nuove costruzioni ricadenti all'interno dell'area di rispetto del pozzo denominato maglio nuovo dovranno rispettare quanto stabilito dall'art. 94 del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i. e art. 21 del D. Lgs. 152/1999 e s.m.i., pertanto si dovranno collettare le acque meteoriche esternamente all'area di rispetto e disperdere nel sottosuolo con idonei sistemi di smaltimento. Per quanto attiene alle fognature nere gli allacci ed i collettori dovranno essere realizzati con doppia tubazione.

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

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

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

Per assicurare il corretto insediamento urbanistico e territoriale degli impianti al fine di minimizzare l'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici e nel rispetto del principio di cautela gli impianti potranno essere costruiti in tutte le zone, con apposito procedimento di sportello unico anche in variante al PI, ma nel rispetto delle seguenti disposizioni:

- devono essere accorpate gli impianti di più gestori in un'unica struttura;
- devono essere posizionati gli impianti nelle aree di proprietà pubblica o gestite dall'Amministrazione Comunale;
- è esclusa l'installazione degli stessi su case di cura e di riposo, scuole e asili nido ed in corrispondenza delle aree dichiarate sensibili dalla vigente normativa o da apposito provvedimento;
- è esclusa l'installazione degli impianti in presenza di immobili di interesse storico-architettonico (quelli di grado 1 e 2) e in quelli di interesse culturale e paesaggistico di cui al D.Lgs. n. 42/2004;
- è esclusa la localizzazione di impianti che non prevedano l'utilizzo delle migliori tecnologie disponibili;



- è esclusa la localizzazione per impianti che non rispondano a criteri di funzionalità delle reti e dei servizi, trattandosi comunque di impianti che gravano con un impatto negativo sull'ambiente in termini di emissioni oltre che in termini di "consumo" o alterazione di risorse territoriali e ambientali;
- deve essere presentato un atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, nel quale il richiedente si impegna ad adeguare l'impianto emittente o spostare la struttura entro centottanta giorni dalla comunicazione degli Uffici comunali qualora si verifichi uno dei casi seguenti:
  - a) misure in sito eseguite dall'ARPAV, in conformità alla legislazione in materia, mostrino valori di campo superiori a quelli di attenzione o di qualità definiti nel D.P.C.M. 08/07/03 e in future modifiche o integrazioni;
  - b) l'evoluzione della legislazione in materia porti a limiti più restrittivi di quelli vigenti all'atto della domanda e tali da rendere l'impianto non più compatibile con essi;
  - c) a fornire una revisione della richiesta di parere radioprotezionistico all'ARPAV competente, entro sessanta giorni dalla comunicazione degli Uffici comunali, qualora misure dall'ARPAV, in conformità alla legislazione in materia, mostrino valori di campo elettromagnetico sensibilmente superiori a quelli previsti dal parere originale, nel caso in cui sia dimostrato che tale superamento sia imputabile all'impianto in questione;
  - d) eseguire quanto definito nei punti a e b precedenti a propria cura e spese;
  - e) sostenere l'onere economico di n° 1 (uno) intervento annuo di misura del campo elettromagnetico, nel sito interessato dall'installazione, eseguito senza preavviso, in conformità alla legislazione in materia ed affidato all'ARPAV, su iniziativa degli Uffici comunali.

### **11.8 - Cimiteri e fasce di rispetto Art. 338 R.D. 1265/ 1934 e art. 57 D.P.R. n. 285/ 90**

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

- opere pubbliche relative al cimitero, a parcheggi, a verde attrezzato, a campi sportivi, ed impianti tecnologici che non vadano a incidere con le disposizioni previste dal vincolo;
- per gli edifici esistenti, sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c) d) dell'articolo 3, comma 1, del DPR n. 380/2001, il cambio di destinazione d'uso e l'ampliamento nella percentuale massima del 10% del volume esistente.

### **11.9 - Allevamenti**

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

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

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

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

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

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

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

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

Inoltre dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni:

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

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

### **11.11 - Norme di compatibilità idraulica**

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

Per gli interventi riguardanti impermeabilizzazioni superiori ai 0,1 ha andrà acquisito un elaborato progettuale che concretizzi le soluzioni prospettate nello studio di compatibilità idraulica e definisca nel dettaglio le opere di mitigazione con riferimento ai contenuti del presente articolo.

Per gli interventi riguardanti impermeabilizzazioni inferiori ai 0,1 ha sarà sufficiente l'adozione di buoni criteri costruttivi per la riduzione delle superfici impermeabili facendo riferimento alle indicazioni elencate al presente articolo.

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

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

- a) in sede di progettazione dei corpi di fabbrica vanno ridotte per quanto possibile, le aree impermeabili (ad esempio concentrando le nuove volumetrie, contenendo la larghezza dei percorsi pedonali contermini, adottando sistemi localizzati di infiltrazione o bio-infiltrazione per lo smaltimento delle acque dei pluviali, ecc...);
- b) salvaguardare la parte ineditata lasciando a verde (superficie drenante naturale) quanta più area possibile, eventualmente vincolando specifici volumi (fossati, trincee, aree concave) alla conservazione o integrazione delle capacità perse di invaso idrico superficiale e profondo;
- c) ad intervento urbanistico od edilizio eseguito, ed a parità di evento di pioggia, l'eventuale rete di smaltimento delle acque piovane deve prevedere valori di portata massima almeno non superiori a quelli stimabili nella situazione ante intervento. Ciò può essere ottenuto, ad esempio, maggiorando la volumetria profonda destinata ad immagazzinare la precipitazione, ed operando in modo che allo scarico un'apposita strozzatura idraulica permetta di acquisire la limitazione della portata; in assenza di studi più precisi, il volume complessivo, con la sola esclusione del velo idrico superficiale, non deve essere inferiore a 320 m<sup>3</sup>/ha. Per ragioni legate alla necessità di pretrattare per decantazione l'acqua di pioggia il concetto esposto conviene sia applicato anche nei casi ove vengano adottati sistemi di smaltimento in falda;
- d) se l'intervento coinvolge direttamente uno scolo o canale a valenza pubblica (consorziale, comunale o di competenza del Genio Civile) si dovrà preferibilmente definire la distribuzione planivolumetrica dell'intervento in modo che le aree a verde siano distribuite e concentrate lungo le sponde del corso d'acqua; questo anche per permettere futuri interventi di mitigazione e la manutenzione del corpo idrico;
- e) nella redazione degli strumenti urbanistici attuativi, un'area destinata a verde deve essere configurata, dal punto di vista plano-altimetrico, in modo da diventare ricettore di parti non trascurabili di precipitazione defluenti per deflusso superficiale lungo le aree impermeabili limitrofe e fungere, nel contempo, da bacino di laminazione del sistema di smaltimento delle acque piovane (quindi è conveniente che tali aree siano collocate ad una quota inferiore rispetto al piano medio delle aree impermeabili circostanti ed essere idraulicamente connesse tramite opportuni collegamenti);
- f) limitare al massimo le aree completamente impermeabili ed a forte pendenza come i tetti, favorendo sistemi di copertura meno inclinati e dotati di una certa, anche residua, capacità di invaso;
- g) nel caso sia prevista la costruzione di parcheggi pubblici è opportuno che le pavimentazioni destinate allo stallo veicolare siano di tipo drenante ovvero permeabile da realizzare su opportuno sottofondo che garantisca l'efficienza del drenaggio ed una capacità di invaso (porosità efficace) non inferiore ad una lama d'acqua di 10 cm; la pendenza delle pavimentazioni destinate alla sosta veicolare deve essere sempre inferiore a 1 cm/m;
- h) nell'ambito di qualsiasi intervento urbanistico od edilizio dovrà essere salvaguardato, o ricostituito, qualsiasi collegamento con fossato o scolo esistente (di qualsiasi natura e consistenza); scoli e fossati non devono subire interclusioni o perdere la funzionalità idraulica; eventuali ponticelli, tombamenti, o tombotti interrati, devono garantire una luce di passaggio mai inferiore a quella maggiore fra la sezione immediatamente a monte o quella immediatamente a valle del nuovo manufatto;
- i) prevedere l'obbligo della manutenzione dei fossati, anche in area privata, da parte di chi esegue l'intervento; l'eliminazione di fossati o volumi profondi a cielo libero non può essere attuata senza la previsione di misure di compensazioni idraulica adeguate; almeno nelle aree agricole mantenere i fossati a cielo aperto, fatta solo eccezione per la costruzione di passi carrai;



- l) nelle zone ove possono verificarsi, o anche solo prevedersi, fenomeni di esondazione e ristagno incontrollato di acqua, è meglio evitare la costruzione di volumi interrati, o in alternativa prevedere adeguati sistemi di impermeabilizzazione e drenaggio, e quanto necessario per impedire allagamenti dei locali; il piano di imposta dei fabbricati dovrà essere convenientemente fissato ad una quota superiore al piano di campagna medio circostante. La quota potrà essere convenientemente superiore per una quantità da precisarsi attraverso una analisi della situazione morfologica circostante (comunque con un minimo di 30 cm); tale rialzo non verrà computato ai fini della verifica dei parametri e degli elementi stereometrici (quali ad esempio l'altezza, il volume, il numero di piani);
- m) sono vietati interventi di tombinamento o di chiusura di fossati esistenti, anche privati, a meno di evidenti ed indiscutibili necessità attinenti la pubblica o privata sicurezza o comunque da solide e giustificate motivazioni; in caso di tombinamento occorrerà garantire il mantenimento delle capacità idrauliche esistenti sia in termini di volumi che di smaltimento delle portate defluenti; sono vietati gli interventi di chiusura dei fossati;
- n) se l'intervento interessa canali pubblici consortili o di competenza regionale, anche se non iscritti negli elenchi delle acque pubbliche, la fascia di 10 m dal ciglio superiore della scarpata, o del piede esterno della scarpata esterna dell'argine esistente, è soggetta alle previsioni del R.D. 368/1904 e del R.D. 523/1904; l'intervento o il manufatto entro la fascia dovrà essere specificamente autorizzato dalla competente autorità idraulica, fermo restando l'obbligo di tenere completamente sgombera da impedimenti una fascia di almeno 4 m. In ogni caso sono assolutamente vietate nuove edificazioni entro la fascia di 10 m, salvo deroghe concesse dall'ente idraulico preposto;
- o) nella realizzazione di opere pubbliche viarie di qualsiasi tipo dovranno essere previste ampie scoline laterali a compenso dell'impermeabilizzazione imposta al territorio e dovrà essere assicurata la continuità del deflusso delle acque fra monte e valle dei rilevati o delle interclusioni;
- p) nella realizzazione di nuove arterie stradali, ciclabili o pedonali, contermini a fossati o canali, si dovrà cercare di evitarne il tombamento dando la precedenza ad interventi di spostamento; in casi di assoluta e motivata necessità il tombamento dovrà rispettare la capacità di flusso preesistente e il rispetto del volume invasabile preesistente (conteggiato sino al bordo superiore più basso del fossato/canale per ogni sezione considerata);
- q) favorire la predisposizione di tecniche di stoccaggio temporaneo di acqua meteorica per il riutilizzo successivo a fini di irrigazione o altro (ad esempio per utilizzo industriale o per prevenzione incendi);
- r) prediligere sempre, nella progettazione dei collettori di drenaggi, basse pendenze e grandi diametri. Anche per motivazioni di natura manutentiva conviene adottare sempre e comunque un diametro minimo di almeno 30 cm;
- s) prediligere sempre, nella progettazione delle superfici impermeabili, basse o trascurabili pendenze di drenaggio superficiale, rendendo inoltre più densa la rete di punti di assorbimento (grigliati, chiusini, canalette di drenaggio);
- t) negli interventi edilizi o urbanistici in ambito collinare sviluppare la progettazione in modo da garantire il rispetto dei livelli di permeabilità precedenti all'intervento così da aumentare i tempi di corrivazione ed aumentare i picchi di piena. Quando possibile è preferibile procedere a modificare il territorio attraverso interventi di ingegneria naturalistica non invasivi e rispettosi dell'assetto idraulico precedente, prevedendo briglie/gabbionate in terra o in legname; negli interventi di sentieristica o di nuova viabilità prevedere modalità costruttive poco invasivi con una regimazione delle acque rispettosa dei principi sopra esposti;



- u) eventuali interventi edilizi, urbanistici o viabilistici in ambito collinare devono essere progettati sempre con l'ottica di migliorare o comunque non peggiorare le condizioni di equilibrio statico dei versanti e di stabilità dei suoli;
- v) qualsiasi intervento edilizio o urbanistico deve essere progettato in modo che non venga compromessa la possibilità di riduzione o eliminazione delle cause di pericolosità idraulica o di danno potenziale idraulico;
- z) devono essere impiegati dispositivi di accumulo delle acque meteoriche per usi domestici non potabili (impianti tecnologici, giardini, orti, ecc.).

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

- i valori minimi del volume di invaso da adottare per la progettazione delle opere di mitigazione con riferimento a tempi di ritorno di 50 anni nel caso di mitigazione idraulica effettuata mediante invasi superficiali inferiore al 50%, entro l'intero ambito territoriale del Comune per le aree individuate come assoggettabili a future trasformazioni, dovranno mantenersi in 320 mc per ettaro di superficie impermeabilizzata. Nel caso di trasformazione trascurabile del territorio per superfici impermeabilizzate inferiori ai 0,1 ha, sarà sufficiente un'asseverazione idraulica;
- nel caso di interventi di riqualificazione edilizia e di nuova costruzione, in presenza di un'area a verde/orto superiore a 100 mq, dovrà essere previsto lo stoccaggio delle acque piovane provenienti dalla copertura dei fabbricati in apposite vasche/cisterne di accumulo; il volume di stoccaggio deve considerare:
  - la superficie del giardino/orto (è necessario 1 mc di acqua al giorno per ca. 200 mq di giardino);
  - le dimensioni della copertura (un tetto di 100 mq può fornire 7 - 10 mc/mese di acqua nel periodo estivo, mentre con un acquazzone di 10 mm/mq di precipitazione si può accumulare 1 mc di acqua).

Si precisa altresì che:

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

E' comunque fatto salvo il parere del competente Consorzio nel caso di sversamento in canali di scolo)

Si richiama la necessità di coordinare con il Consorzio di bonifica anche la progettazione di percorsi attrezzati ciclo-pedonali e per il tempo libero, per loro natura sovente interferenti con i corsi d'acqua.

Deve essere sempre evitata, infatti, la creazione di elementi di disturbo alle attività di manutenzione effettuate dal Consorzio, in particolare con realizzazione di barriere nelle fasce di rispetto, quali staccionate, cordoli, pavimentazioni, pali di illuminazione, impedendo il transito delle macchine operatrici. Pertanto laddove i percorsi attrezzati ricadono nelle pertinenze idrauliche dei corsi d'acqua, si dovranno concordare con il Consorzio misure strutturali atte a contemperare le reciproche esigenze.

## PRESCRIZIONI SPECIFICHE RELATIVE A SINGOLE AREE



Area di espansione Pedon: si tratta di intervento su superficie di 27.900 mq per il quale si stabilisce, a compensazione, un volume d'invaso di 1.559,5 mc, corrispondenti a 578 mc/ha.

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

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

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

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

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

In tali ambiti gli interventi di nuova edificazione ammessi dal PI o gli ampliamenti concessi dalla presente normativa andranno corredati da uno studio di impatto visivo con la previsione delle opere di mitigazione che rivestono carattere primario e che andranno realizzate contestualmente all'intervento edilizio e concluse entro i termini del Provvedimento stesso. La realizzazione ed il completamento delle opere di mitigazione costituiscono una delle condizioni essenziali per il rilascio del certificato di agibilità. La valutazione di corretto inserimento sarà effettuata dalla Commissione Edilizia Comunale.

Inoltre per assicurare la salvaguardia degli scenari d'insieme e la tutela delle particolarità geomorfologiche nelle loro caratteristiche sistemiche, nonché assicurare la visuale dei crinali, vengono stabilite le seguenti limitazioni all'edificazione possibile:

- altezza massima edifici 7,00 m;
- giacitura coerente con la stabilità del versante;
- la progettazione, ove l'orografia lo consenta, dovrà prevedere il maggior interrimento possibile dei volumi.

Gli interventi devono rispettare i caratteri tipologico-costruttivi riconoscibili nella tradizione locale (dimensione, composizione, materiali costruttivi e di finitura, elementi decorativi, colorazioni di paramento murario, di copertura, degli infissi, etc.) stabiliti dal prontuario.

In tali ambiti sono consentiti i seguenti interventi:

- sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti gli interventi di recupero di cui alle lett. a), b), c) e d), dell'art. 3, primo comma, del DPR 380/01. La demolizione e ricostruzione non potrà comportare la traslazione del volume dal suo sedime originario, salva diversa previsione di piano;
- cambi d'uso;
- ampliamenti di edifici residenziali esistenti sino a complessivi 800 mc compreso l'esistente;



La costruzione di nuovi fabbricati è ammessa solo in aderenza ad edifici preesistenti fatta salva l'applicazione della procedura dello Sportello Unico prevista all'art. 30 delle NTA del PATI approvato.

Non sono ammessi:

- sbancamenti del terreno che alterino la percezione visiva delle linee di crinale;
- nuove infrastrutture stradali o reti tecnologiche in superficie (elettrorodotti, linee telefoniche aeree, impianti di telefonia), se non in casi di motivata esigenza valutata dall'Amministrazione Comunale;
- le installazioni pubblicitarie ad eccezione di tutta la segnaletica direzionale e informativa d'interesse storico turistico e i mezzi pubblicitari di modeste dimensioni posti nelle sedi delle imprese.

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

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

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

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

È inoltre possibile realizzare nuove strutture agricole entro i 50 m dal perimetro degli edifici esistenti solo previo il ricorso alla procedura di sportello unico prevista dalle presenti norme.

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

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

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

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

## TITOLO IV-NORME GENERALI E ZONIZZAZIONE

### ART. 12 - NORME COMUNI ALLE VARE E ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

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

- a) Gli edifici esistenti alla data di approvazione del primo Piano degli Interventi, con destinazione d'uso conformi a quelle previste dal PI per le singole ZTO, ad eccezione di quelli ricadenti in zona Centro Storico e salva diversa prescrizione puntuale, possono:
- essere oggetto di ogni intervento edilizio compresa la demolizione con ricostruzione, conservando la volumetria esistente;
  - per i soli edifici ricadenti in zona R, al fine di perseguire il riordino edilizio è ammesso, anche in deroga agli indici edilizi di zona, il recupero volumetrico degli edifici/costruzioni accessorie, mediante interventi di demolizione e ricostruzione, accorpamenti e trasposizione degli stessi, nell'osservanza delle distanze minime dai confini, fabbricati e strade, nonché dell'altezza massima, previsti dalle norme di zona;
  - essere ampliati fino a saturazione degli indici di zona; è consentito comunque, per una sola volta e per ogni edificio, un incremento di volume di 150 mc al massimo per dimostrate esigenze igienico-sanitarie e/o funzionali, anche in deroga agli indici di zona, a condizione che il volume sia armonicamente inserito nell'edificio esistente.
- b) Gli edifici ricadenti in zone destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, possono essere oggetto di soli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo.
- c) Sono fatte salve le disposizioni più favorevoli previste dalle presenti norme per le singole zone, o per singoli edifici.

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

Qualsiasi modifica dell'originario piano di campagna deve essere chiaramente descritta ed espressamente autorizzata con apposito provvedimento. Gli scavi di sbancamento devono essere limitati ed il terreno di riporto sistemato in modo da ripristinare l'originaria fisionomia del terreno. Eventuali muri di contenimento in zona collinare non devono superare l'altezza di metri 1,50; in caso di maggior dislivello devono essere intervallati da terrazzamenti di profondità non inferiore a metri 1,50 ed essere realizzati con materiali tipici o compatibili con l'ambiente circostante. Possono essere autorizzate maggiori altezze per i muri di contenimento degli accessi ai fabbricati e per opere pubbliche.

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

Il Responsabile può, sentito il parere della Commissione Edilizia e con opportune motivazioni, dettare particolari prescrizioni per assicurare la conservazione e tutela delle caratteristiche architettoniche e del particolare pregio storico o ambientale dei singoli edifici anche se non rientrano nei vincoli specifici o non sono segnalati nelle tavole di Piano.

Quando il tipo di intervento ammesso è specificato in apposito cartiglio nelle tavole di Piano tale intervento deve essere considerato come intervento-limite massimo consentito, intendendosi quindi ammessi anche tutti quelli di grado di protezione numericamente inferiore a quello indicato.



Sono consentiti vani interrati per una superficie non superiore al 50% della superficie coperta dell'edificio principale, anche esterni al sedime dell'edificio.

Per le nuove costruzioni, le demolizioni con ricostruzione, nell'ambito della dotazione di parcheggio privato, dovrà essere previsto il rispetto dei parametri della legge n. 122/1989 art. 9 (1 mq ogni 10 mc di costruzione) e, comunque, almeno una autorimessa coperta con superficie utile non inferiore a 25 mq per ogni nuova unità abitativa; tale dotazione dovrà essere assicurata anche per gli interventi che comportino aumento delle unità abitative (per le sole nuove unità abitative).

I sottotetti esistenti alla data del 31.12.1998 possono essere recuperati ai fini abitativi.

Si definisce come sottotetto, ai fini del presente articolo, il volume sovrastante l'ultimo piano degli edifici destinati in tutto o in parte a residenza.

Il presente articolo si applica ai sottotetti esistenti alla data del 31 dicembre 1998, fermo restando il rispetto dei seguenti parametri:

- Altezza utile media:

- 2,40 metri per i locali adibiti ad abitazione;

- 2,20 metri per i locali adibiti a servizi, quali corridoi, disimpegni, ripostigli e bagni.

L'altezza utile media sarà calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi 1,80 metri;

- Rapporto illuminante:

- pari o superiore a 1/16, se esclusivamente in falda;

- pari o superiore a 1/8 nel caso in cui le aperture siano sia in parete che in falda.

Gli interventi edilizi per il recupero a fini abitativi dei sottotetti devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde.

Il regolamento edilizio determina le tipologie di aperture nelle falde e ogni altra condizione al fine di rispettare gli aspetti paesistici, monumentali e ambientali dell'edificio sul quale si intende intervenire.

Gli interventi diretti al recupero dei sottotetti sono classificati come ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 31 lettera d) della legge 5 agosto 1978, n. 457.

Gli interventi edilizi per il recupero a fini abitativi dei sottotetti sono soggetti a concessione e comportano la corresponsione di un contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo di costruzione di cui agli articoli 5 e 6 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, calcolati sulla volumetria resa abitativa secondo le tariffe approvate e vigenti in ciascun comune per le opere di nuova costruzione.

Gli interventi di cui al comma precedente restano altresì subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione soggetta alla ristrutturazione.

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

In tutte le zone sono vietati i riporti di terreno che non rientrano negli interventi di bonifica agraria, il cui progetto dovrà essere accompagnato da specifica relazione di un tecnico che ne comprovi la miglioria. L'intervento non potrà comportare modifica delle quote medie del piano campagna originario.

Le distanze dai confini stabilite pari a 1/2 dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 5,00 m, possono essere derogate nel rispetto delle distanze tra fabbricati e previo assenso del confinante registrato e trascritto.

*Pompeiane*: sono ammesse pompeiane su terrazze o spazi esterni alle seguenti condizioni:

a) la superficie non deve superare il 30% della superficie coperta del fabbricato principale;

- b) la distanza minima dai confini dovrà essere pari a 1,50 m. L'altezza massima della struttura non dovrà superare 3.00 m;
- c) i pilastrini verticali di sostegno in legno o in metallo possono avere una sezione massima di 20x20 cm e devono distanziare tra loro di almeno 0.80 m;
- d) la restante struttura orizzontale in graticcio/telaio in legno o in metallo, deve prevedere elementi tra loro distanziati di almeno 0,80 m;
- e) la struttura potrà essere rivestita mediante essenze vegetali con eventuali elementi di sostegno. E' vietata ogni altra tipologia di tamponatura anche parziale (quali vetrate, teli ecc.).

*Costruzioni interrato:* non sono ammesse costruzioni interrato o seminterrato, se non pertinenti ad edifici principali fuori terra; la destinazione d'uso dovrà in ogni caso essere accessoria a quella del fabbricato principale.

La superficie della parte interrato o seminterrato, potrà estendersi anche fuori dal perimetro edificato per non oltre il 50% della superficie dell'edificato; purché il solaio di copertura della parte interrato non fuoriesca dal terreno, e dovrà essere obbligatoriamente coperto con una soletta che consenta la formazione di un tappeto erboso o cortile per tutta l'estensione della parte interrato o seminterrato, con uno spessore di terreno vegetale di almeno 40 cm. In ogni caso, non devono essere occupate fasce di rispetto stradale.

*Coperture mobili:* Le coperture mobili (palloni presso statici, pensiline e tettoie metalliche e simili) destinate a proteggere le attrezzature destinate allo svago, allo sport e alla ricreazione o altro, sono ammesse dietro rilascio di permesso di costruire, nel rispetto delle norme di zona previste dal P.R.G.

Il permesso di costruire non e' oneroso se gli impianti sono pubblici, o di uso pubblico (e quindi convenzionati con il Comune) o a servizio di residenze private o impianti produttivi privati che non rivestono carattere commerciale; e' onerosa se riferita ad impianti a carattere commerciale (bar, trattoria, ristoranti).

Ai fini dell'applicazione del presente articolo si intendono coperture mobili tutte quelle strutture che, oltre ad una destinazione d'uso temporanea e precaria (non oltre 6 mesi), abbiano una superficie massima di 30 mq e altezza 3,00 m, un uso specifico ed un utilizzo limitato nel tempo con conseguente e sollecita eliminazione.

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

Gli interventi edilizi superiori a 2400 mc, in ambiti residenziali di nuova edificazione o/e di trasformazione dell'esistente, sono sempre assoggettati a preventiva approvazione di SUA.

Negli interventi di nuova edificazione deve essere prevista la realizzazione di almeno il 75% della potenzialità edificatoria massima consentita, salva la necessità di rispettare eventuali allineamenti con preesistenti edifici circostanti, e salvi altresì i casi di ampliamento e di ristrutturazione anche se attuata con demolizione e ricostruzione del preesistente fabbricato. L'edificazione globale può essere realizzata anche con più stralci esecutivi di un progetto generale nell'arco di validità del PI.

Gli edifici esistenti in zone residenziali ma con destinazione d'uso in contrasto con la zona urbanistica, possono essere mantenuti allo stato attuale, essendo ammesse solamente opere di cui alle lett. a), b), c) del DPR 380/2001. Interventi di cui alla lett d) del DPR 380/2001 sono ammessi nel caso in cui venga conformata la destinazione d'uso dell'edificio alla destinazione di zona vigente o siano dimostratamente necessari per il mantenimento del decoro, per la messa in sicurezza dell'edificio o determinati da adeguamento a normative che regolano l'attività esistente, fatte salve diverse disposizioni contenute nelle presenti norme.

Per gli edifici di cui al comma precedente, nei quali viene svolta attività in contrasto con la zona urbanistica, non sono ammessi aumenti della superficie e del volume, se non precisati con dispositivo normativo specifico puntuale del PI.



Nelle nuove edificazioni, le tipologie edilizie ammesse sono: isolata unifamiliare, bifamiliare, a blocco con non più di 4 unità abitative ed a schiera con non più di 5 unità abitative, con i relativi accessori.

Le tipologie a blocco o a schiera non possono in alcun modo essere collegate mediante elementi strutturali ad altri edifici.

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

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

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

- a) il volume occupato dall'attività sia inferiore o uguale a 1000 mc e la superficie utile di calpestio minore o uguale a 250 mq, compresa l'eventuale superficie commerciale;
- b) le caratteristiche tipologiche e costruttivo-edilizie non contrastino con l'esigenza primaria di un armonico inserimento del manufatto nel contesto formato o in corso di formazione;
- c) le attività non siano fonte di emissioni inquinanti, nocive, insalubri o comunque incompatibili con la destinazione residenziale e non eccedano i normali e, a giudizio dell'ULSS, tollerabili livelli di rumorosità; la sussistenza delle condizioni richiamate dovrà essere adeguatamente documentata mediante apposite perizie o autocertificazioni richiedibili anche prima del rilascio del provvedimento edilizio. A tal fine dovrà essere sempre segnalata al Comune e agli Uffici competenti ogni modifica del processo produttivo.

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

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

#### **ART. 14 – ZONE CENTRO STORICO**

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

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

Le destinazioni d'uso ammesse in queste aree sono:

- residenziale;
- commerciale;
- direzionale;
- artigianato di servizio;
- turistico-ricettive;
- servizi pubblici e/o di interesse pubblico.



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

Gli IED ammessi per gli edifici o loro porzioni, sono stabiliti dal PI tramite categorie di intervento individuati nella tavola 3.

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

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

- altezza massima pari 7,50 m;
- distanza minima dai confini pari a metà dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 5,00 m;
- distanza tra fabbricati pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10,00 m;
- arretramento dalle strade pari a 5,00 m.

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

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

Sono aree a destinazione residenziale totalmente o parzialmente edificate.

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

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

- distanza minima dai confini pari a 1/2 dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 5,00 m, sono consentite deroghe nel rispetto delle distanze tra i fabbricati e previo assenso registrato e trascritto del confinante;
- distanza tra fabbricati pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10,00 m, salvo particolari deroghe previste dalla presente normativa o dettagliate sugli elaborati grafici;
- superficie minima del lotto edificabile non inferiore a 600 mq.

Nel caso di ristrutturazione edilizia di edifici esistenti con indice superiore a quello di zona è consentito il mantenimento del volume esistente ed è comunque ammesso l'ampliamento dello stesso per ulteriori 30 mc per dimostrate esigenze igienico sanitarie.

Nelle nuove edificazioni la tipologia costruttiva potrà essere a blocco o a schiera con un numero massimo di 4 unità immobiliari con i relativi accessori.

Nelle aree individuate in cartografia come "Lotti ineditati", ove non sia riportato il volume assegnato, l'indice di fabbricabilità fondiaria è sempre di 1,0 mc/mq.

Su alcune zone la cartografia di PI individua aree da destinare a standard primari, il rilascio della concessione edilizia è subordinato all'impegno di realizzazione della quota parte degli stessi, valutata in rapporto al nuovo volume realizzato. Il costo delle opere realizzate è scomputabile totalmente o parzialmente dal contributo di urbanizzazione primaria. La collocazione delle aree può essere soggetta a lievi modificazioni nel rispetto delle quantità complessive cartografate.

Il rilascio dell'abitabilità è subordinato al positivo collaudo delle opere relative all'esecuzione degli standard di zona da parte degli Uffici Tecnici Comunali.

Fino al primo adeguamento degli oneri tabellari, successivo all'approvazione del primo PI, saranno applicati gli oneri tabellari per le zone B o per le zone C1 secondo la tabella seguente che specifica per ogni zona, univocamente identificata con un numero riportato nelle tavole 2.1 e 2.2, i parametri edilizi:

<b>Zona</b>	<b>Ind. edif. fondiaria o volume assegnato</b>	<b>Altezza max</b>	<b>Piani max</b>	<b>Oneri tabellari della zona</b>
R/1	esistente		2	C1
R/2	esistente		2	C1
R/3	esistente		2	C1
R/4	600 mc		2	C1
R/5	esistente		2	C1
R/6	esistente		2	C1
R/7	esistente		2	C1
R/8	600 mc sul lotto inedificato previa demolizione annessi esistenti		2	C1
R/9	esistente		2	C1
R/10	esistente		2	C1
R/11	1,5 mc/mq	7,5 m		C1
R/12	1,5 mc/mq (1,0 mc/mq sul lotto inedificato)	7,5 m		C1
R/13	1,5 mc/mq	7,5 m		C1
R/14	esistente		2	C1
R/15	1,7 mc/mq	7,5 m		B
R/16	800 mc	7,5 m		C1
R/17	1,5 mc/mq	7,5 m		C1
R/18	1,5 mc/mq	7,5 m		C1
R/19	1,5 mc/mq	7,5 m		C1
R/20	1,5 mc/mq	7,5 m		C1
R/21	1,7 mc/mq	7,5 m		B
R/22	1,5 mc/mq	7,5 m		C1
R/23	1,5 mc/mq (1,0 mc/mq sul lotto inedificato)	7,5 m		C1
R/24	1,5 mc/mq	7,5 m		C1
R/25	1,5 mc/mq	7,5 m		C1
R/26	1,5 mc/mq	7,5 m		C1
R/27	1,5 mc/mq (1,0 mc/mq sul lotto inedificato)	7,5 m		C1
R/28	1,5 mc/mq	7,5 m		C1
R/29	1,5 mc/mq	7,5 m		C1
R/30	1,5 mc/mq	7,5 m		C1
R/31	600 mc		2	C1



<b>Zona</b>	<b>Ind. edif. fondiaria o volume assegnato</b>	<b>Altezza max</b>	<b>Piani max</b>	<b>Oneri tabellari della zona</b>
R/32	1,5 mc/mq (1,0 mc/mq sul lotto inedificato)	7,5 m		C1
R/33	1,5 mc/mq	7,5 m		C1
R/34	esistente		2	C1
R/35	esistente		2	C1
R/36	2460 mc previa demolizione fabbricati produttivi esistenti		2	C1
R/37	1,5 mc/mq	7,5 m		C1
R/38	1,5 mc/mq (1,0 mc/mq sul lotto inedificato)	7,5 m		C1
R/39	1,5 mc/mq (1,0 mc/mq sul lotto inedificato)	7,5 m		C1
R/40	1,5 mc/mq	7,5 m		C1
R/41	1,5 mc/mq	7,5 m		C1
R/42	1,5 mc/mq	7,5 m		C1
R/43	1,5 mc/mq	6,5 m		C1
R/44	1,5 mc/mq	6,5 m		C1
R/45	1,5 mc/mq	6,5 m		C1
R/46	1,5 mc/mq	7,5 m		C1
R/47	1,5 mc/mq	7,5 m		C1
R/48	1,5 mc/mq	7,5 m		C1
R/49	1,5 mc/mq	7,5 m		C1
R/50	1,7 mc/mq	7,5 m		B
R/51	1,5 mc/mq	7,5 m		C1
R/52	1,7 mc/mq	7,5 m		B
R/53	1,5 mc/mq	7,5 m		C1
R/54	1,5 mc/mq	7,5 m		C1
R/55	1,5 mc/mq	7,5 m		C1
R/56	1800 mc	7,5 m		C1
R/57	1,7 mc/mq	7,5 m		B
R/58	1,5 mc/mq	7,5 m		C1
R/59	850 mc	7,5 m		C1
R/60	1,5 mc/mq (1,0 mc/mq sul lotto inedificato)	7,5 m		C1
R/61	1,5 mc/mq (1,0 mc/mq sul lotto inedificato)	7,5 m		C1
R/62	1,5 mc/mq	7,5 m		C1
R/63	1,5 mc/mq	7,5 m		C1
R/64	1,5 mc/mq	7,5 m		C1
R/65	1,5 mc/mq	7,5 m		C1

Zona	Ind. edif. fondiaria o volume assegnato	Altezza max	Piani max	Oneri tabellari della zona
R/66	1,5 mc/mq (1,0 mc/mq sul lotto inedificato)	7,5 m		C1
R/67	2000 mc compreso esistente	7,5 m		C1
R/68	1,5 mc/mq	7,5 m		C1
R/69	1,5 mc/mq (1,0 mc/mq sul lotto inedificato)	7,5 m		C1
R/70	1,5 mc/mq (1,0 mc/mq sul lotto inedificato)	7,5 m		C1
R/71	1,5 mc/mq	7,5 m		C1
R/72	1800 mc	7,5 m		C1
R/73	1,5 mc/mq	7,5 m		C1
R/74	1,5 mc/mq	7,5 m		C1
R/75	1,5 mc/mq	7,5 m		C1
R/76	1,5 mc/mq	7,5 m		C1
R/77	1,5 mc/mq	7,5 m		C1
R/78	1,5 mc/mq	7,5 m		C1
R/79	esistente	7,5 m		C1
R/80	1,5 mc/mq	7,5 m		C1
R/81	5350 mc compreso esistente	7,5 m		C1
R/82	600 mc		1	C1
R/83	600 mc		1	C1
R/84	esistente	7,5 m		B

### **Prescrizioni particolari**

**R/ 8:** il provvedimento edilizio per l'attuazione del lotto ineditato è subordinato alla demolizione degli annessi e all'assunzione, in compartecipazione con la società Etra SpA, degli oneri per la realizzazione della strada di accesso al serbatoio del pubblico acquedotto di via Collalto e relativa manutenzione.

**R/ 36:** il provvedimento edilizio per l'attuazione del lotto ineditato è subordinato alla demolizione dei fabbricati produttivi esistenti e all'impegno a realizzare l'allargamento della sede stradale contigua, come riportato nella cartografia di Piano.

**R/ 67:** il volume edificabile potrà avere, per il 70% al massimo, destinazione commerciale.

**R/ 82:** è consentito un solo piano interamente fuori terra e, in ragione della contiguità con la zona A di centro storico, per la nuova edificazione è prescritta l'applicazione del prontuario per l'edificazione in zona agricola, obbligatoriamente per la tipologia delle coperture, con facoltà di dimostrare l'inserimento paesaggistico nel contesto per gli altri caratteri.

**R/ 83:** per il lotto contiguo all'urbanizzazione consolidata di PATI, è prescritta la marginatura con verde di contesto integrato al cono visuale sull'edificio di valore come rappresentato graficamente; per la nuova edificazione è consentito un solo piano interamente fuori terra e la dimostrazione, a mezzo di rendering con vista dalla viabilità pubblica, di non interferenza con il cono visuale suddetto. E' altresì prescritta l'applicazione del prontuario per l'edificazione in zona agricola, obbligatoriamente per la tipologia delle



coperture, con facoltà di dimostrare l'inserimento paesaggistico nel contesto per gli altri caratteri.

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

L'edificazione in queste aree è subordinata alla preventiva approvazione di un SUA e/o soggette alla normativa del relativo SUA Esecutivo Vigente e nel rispetto delle prescrizioni seguenti:

- distanza minima dai confini pari a metà dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 5,00 m;
- distanza tra edifici non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10,00 m, salvo diverse previsioni del SUA in conformità alla presente normativa.

Le destinazioni d'uso per queste aree sono quelle previste all'art. 13 delle presenti norme. Gli indici di edificabilità territoriale o le volumetrie massime realizzabili, unitamente alle altezze massime dei fabbricati sono:

<b>Numero</b>	<b>Tipo</b>	<b>Ind. edif. territoriale</b>	<b>Ind. edif. fondiaria o volume assegnato</b>	<b>Altezza max</b>
1	SUAEV	1,00 mc/mq	1,40 mc/mq	7,5 m
2	SUA	1,00 mc/mq	-	7,5 m
3	SUAEV	1,00 mc/mq	1,35 mc/mq	7,5 m
4	SUAEV	1,00 mc/mq	495,54 mc/lotto	8,0 m
5	SUAEV	1,00 mc/mq	2,00 mc/mq	7,0 m
7	SUAEV	1,00 mc/mq	-	7,5 m
12	SUAEV	1,00 mc/mq	-	7,5 m
13	SUA	1,00 mc/mq	-	9,0 m
16	SUA	1,00 mc/mq	-	9,0 m

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

Con il PI vengono confermate le previsioni degli Strumenti Urbanistici Attuativi Esecutivi Vigenti con i relativi parametri edilizi ed urbanistici.

Qualora detti piani attuativi siano decaduti, rimangono in vigore gli indici urbanistici stereometrici del piano approvato.

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

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

### **Prescrizioni particolari**

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

In tutti gli ambiti vige il criterio di perequazione, e la volumetria assegnata è relativa a tutto l'ambito assoggettato a SUA, comprensivo delle aree a standard indicate al loro

interno; per il calcolo della volumetria complessiva realizzabile nell'ambito si applica l'indice territoriale alla sola parte non individuata a standard.

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

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

- Artigianato di servizio;
- Attività commerciali all'ingrosso;
- Attività turistico ricettive;
- Palestre, locali per lo spettacolo ed il tempo libero e simili destinazioni;
- Rivendite di automezzi;
- Commercio di materiali e manufatti per l'edilizia;
- Esercizi della somministrazione di alimenti e bevande;
- Attività direzionali;
- Atelier di moda;
- Strutture pubbliche o similari di interesse pubblico (musei, etc.);
- Esercizi di vicinato, con esclusione della tabella merceologica alimentari e nella misura non superiore al 25% della superficie coperta del fabbricato.

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

In tali zone devono essere rispettati i seguenti parametri:

- il rapporto di copertura non dovrà superare il 50% della superficie del lotto;
- altezza massima 10 m; possono superare i 10 m solo gli impianti tecnologici che si rendano indispensabili per l'attività;
- distanza minima dai confini pari a metà dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 5,00 m;
- distanza tra edifici non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10,00 m, riducibili a 5,00 m nel caso in cui gli edifici facciano parte della stessa unità produttiva, sorgano sullo stesso lotto e non si fronteggino pareti finestrate, salvo diverse previsioni del SUA in conformità alla presente normativa;
- distanza minima dalle strade 10,00 m.

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

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

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

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

L'insediamento di attività insalubri di prima classe è sempre subordinato all'acquisizione preliminare del parere dell'ASL competente, con particolare riferimento al contesto insediativo preesistente.

Eventuali impianti di frantumazione inerti potranno essere installati esclusivamente al coperto, internamente a capannoni dotati di idonei dispositivi di contenimento



dell'inquinamento acustico, polveri e altri inquinanti, ed essere pertinenze di fabbricati produttivi esistenti.

Gli edifici residenziali preesistenti alla zonizzazione produttiva non sono soggetti alle limitazioni volumetriche e di numero di alloggi della zona urbanistica.

#### **Prescrizioni particolari**

**Prod/ 1-2-3:** in aggiunta a quanto previsto nei punti precedenti, si prescrive quanto segue:

- a. Gli spazi destinati al parcheggio dei veicoli devono essere pavimentati con grigliati erbosi;
- b. Lungo tutto il perimetro del lotto edificatorio dovranno essere previste, in fase di progettazione, adeguate barriere vegetali costituite da siepi alberate con essenze arboree autoctone. Il rilascio dell'agibilità dei locali sarà subordinato alla verifica dell'avvenuta piantumazione.
- c. Le coperture dovranno essere realizzate con tipologie e materiali non riflettenti la luce e possibilmente del tipo "tetto verde".

**Prod SUA/ 8:** l'attuazione è subordinata alla approvazione del Piano per gli Insediamenti Produttivi ai sensi dell'Art. 27 della Legge 22/10/'71, n. 865 e successive modifiche.

Si prescrive quanto segue:

- a. Gli accessi ai lotti non potranno essere realizzati sull'arteria principale di attraversamento nord-sud;
- b. Lungo la stessa viabilità non potranno essere realizzati parcheggi con accesso diretto.

L'attuazione degli interventi nelle aree di nuovo impianto è subordinata alla realizzazione della viabilità nord-sud.

**Prod SUA/ 10:** l'attuazione è subordinata all'approvazione del relativo Piano di Lottizzazione di iniziativa privata.

L'area destinata a "Verde attrezzato su zona" posta nella parte sud, deve essere reperita nella posizione indicata nelle tavole di Piano.

L'attuazione degli interventi nelle aree di nuovo impianto è subordinata alla realizzazione della viabilità nord-sud.

**Prod/ 11:** le opere di mitigazione idraulica potranno essere realizzate all'esterno del comparto, lungo il canale consortile nell'ambito di verde di contesto ad ovest, in forma di invaso lineare.

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

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

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

È ammessa una quota parte di destinazione residenziale fino al 50% massimo della superficie utile di calpestio.

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

In tali zone devono essere rispettate le disposizioni seguenti:

- Rapporto di copertura massimo: 30% della superficie fondiaria;
- Altezza massima del fabbricato: 10 m;
- Distanza minima dai confini pari a metà dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 5,00 m;
- Distanza tra edifici non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10,00 m, salvo diverse disposizioni della presente normativa.



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

Gli edifici residenziali preesistenti alla zonizzazione produttiva non sono soggetti alle limitazioni volumetriche e di numero di alloggi della zona urbanistica.

#### **ART. 19 - NORME GENERALI PER LE ZONE AGRICOLE**

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

Gli interventi edilizi ammessi sono i seguenti:

- interventi puntuali definiti nella cartografia di piano e dall'art. 22 della presente normativa;
- gli interventi sugli edifici schedati secondo i gradi di intervento stabiliti dalla presente normativa;
- gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'articolo 3, primo comma, del DPR n. 380/2001, fatte salve le specifiche previsioni di gradi d'intervento riportati nelle schede di PI;
- interventi diretti a dotare gli edifici dei servizi igienici e dei necessari impianti tecnologici (anche con l'utilizzo delle norme di deroga previste dalla presente normativa);
- interventi di adeguamento a normative di settore nel rispetto delle caratteristiche strutturali e tipologiche degli edifici e gli altri tipi di interventi finalizzati alla tutela del patrimonio storico ambientale (schede edifici);
- la realizzazione di serre mobili volte a forzatura o protezione delle colture agricole e assoggettate a rotazione;
- gli interventi assoggettati alla disciplina della legge L.R. n. 19/99, per le attività ortoflorovivaistiche, oltre i limiti stabiliti da tale disciplina, vige quanto definito dall'art. 44 della L.R. 11/2004;
- interventi di ricettività turistica all'aria aperta;
- interventi per creazione di reti ed impianti tecnologici, nel rispetto di criteri di compatibilità paesistico-ambientale;
- interventi per attività pubbliche o di interesse pubblico;
- piscine scoperte in prossimità degli edifici esistenti e nel rispetto della morfologia del terreno;
- gli interventi edilizi in funzione dell'azienda agricola destinati a strutture agricolo-produttive e nuove case di abitazione realizzabili mediante la redazione di Piani Aziendali con le modalità definite dalla Legge regionale vigente in materia;
- le costruzioni che non risultano schedate, ma sono ubicate nelle zone di protezione delle strade di cui al DM 1° aprile 1968, n. 1404, e in quelle di rispetto al nastro stradale e alle zone umide vincolate come inedificabili dagli strumenti urbanistici generali, possono essere soggette agli interventi di cui alla lettera d) dell'articolo 3, primo comma, del DPR n. 380 del 2001, compresa la demolizione e la ricostruzione in loco oppure in area agricola adiacente (purché ricadente entro un raggio di 40 m dal sedime preesistente), sempre che non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale o sul bene da tutelare.

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

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



- contigua, previa relazione agronomica che dimostri che la parte rustica non è più funzionale alla coltivazione del fondo, come specificato al successivo art. 21;
- per le case di abitazione esistenti alla data di approvazione del PATI, è ammesso l'ampliamento fino ad un massimo di 800 mc compreso l'esistente, ampliabili di ulteriori 200 mc per ogni familiare e/o addetto regolarmente occupato come unità lavoro, documentabile con l'iscrizione agli specifici ruoli previdenziali presso l'INPS, e comunque non oltre 1200 mc;
  - è ammessa la realizzazione di modesti manufatti realizzati con struttura in legno e copertura in legno, con coppi o ondulati color verde o rosso coppo, privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese removibilità, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo. Tali manufatti dovranno avere altezza massima di 2,50 m, una superficie massima di 12 mq, distanza minima dai confini di 5,00 m;
  - nelle zone agricole, è vietata la creazione di nuove strade ed è da preferire il recupero e la sistemazione di vecchie strade e capezzagne; queste devono essere mantenute con fondo permeabile. Sono vietate pavimentazioni in asfalto, calcestruzzo o altri materiali assimilabili.

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

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

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

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

Le destinazioni d'uso ammesse in tali ambiti sono:

- agricola;
- residenziale;
- turistico ricettive ai sensi della L.R. 33/2002 e s.m.i.;
- attività di florovivaista nel rispetto della L.R. n. 19/99.

#### PARAMETRI EDILIZI:

Per i fabbricati ad uso abitazione:

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

salvo allineamenti con fabbricati esistenti al momento di entrata in vigore del P.I.

Per gli annessi rustici destinati alla conduzione del fondo:

- altezza massima ..... 6,00 m
- distanza minima dai confini, salvo accordo tra confinanti:
  - a) per stalle e ricoveri per animali ..... 25,00 m
  - b) per fienili e ricoveri attrezzi ..... 10,00 m

distanza minima dalle strade, fuori dai centri abitati, salvo indicazione puntuale . 20,00 m

*distanza minima dalle strade entro i centri abitati ..... come da codice della strada*

## **ART. 20 - NUCLEI INSEDIATI E CONTRADE**

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

In tali ambiti sono consentiti:

- gli interventi puntuali anche di nuova edificazione definiti dalle tavole di piano;
- gli interventi diretti a dotare gli edifici dei servizi igienici e dei necessari impianti tecnologici o per adeguamento a normative di settore, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e tipologiche degli edifici e gli altri tipi di interventi previsti dalla presente normativa;
- i cambi d'uso da destinazione agricola a residenziale, valorizzazione dei prodotti tipici, strutture connesse al turismo rurale;
- gli interventi di trasformazione delle attuali destinazioni in destinazione diversa da quella residenziale solo per gli edifici appositamente individuati;

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

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

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

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

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

## **ART. 21 - PREVISIONI PUNTUALI E CAMBI DI DESTINAZIONE D'USO IN ZONA AGRICOLA**

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

Per tutti gli edifici indicati con apposita scheda:

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

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

**Prescrizioni particolari**

**E28:** previa dimostrazione di corretta integrazione prospettica del manufatto in relazione alla facciata, è ammessa la realizzazione di una scala esterna con obbligo di esplicita approvazione da parte della Commissione edilizia.

**ART. 22 - VERDE DI CONTESTO**

Con apposita grafia vengono individuate aree a verde di contesto per le quali è opportuno il mantenimento degli spazi aperti e la cura degli stessi in relazione al contesto edificato.

In tali ambiti:

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

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

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

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

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

Vengono a far parte del presente tessuto urbanistico anche le aree private di edificabilità di scala urbana, prevalentemente originarie da specifiche richieste dei proprietari ai sensi dell'art. 7 della Legge Regionale 16 marzo 2015, n. 4, ma anche esito di valutazioni progettuali di merito e di carattere urbanistico.

Per gli ambiti di minore estensione è prescritta la cura del verde con possibilità di pratica agricola, purché compatibile con l'immediato contesto insediato.

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

### **ART. 23 - TUTELA DEL PAESAGGIO**

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

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

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

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

### **ART. 24 - NORME A FAVORE DEL CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI E DELL'EDILIZIA SOSTENIBILE**

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

### **ART. 25 - CRITERI PER IL RISANAMENTO DELL'ARIA E LA RIDUZIONE DELL'INQUINAMENTO ATMOSFERICO, LUMINOSO, ACUSTICO ED ELETTROMAGNETICO E PER LA VERIFICA DEL LIVELLO DI RIFERIMENTO DEL RADON**

#### ***INQUINAMENTO ATMOSFERICO***

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

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

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

#### ***INQUINAMENTO ACUSTICO***

All'interno di ambiti di trasformazione o riqualificazione per i quali la VAS o la zonizzazione acustica segnalino situazioni di incompatibilità, in fase di pianificazione attuativa, deve

essere garantita la realizzazione di fasce a verde piantumato di mitigazione e ambientazione nei 20 m di prossimità alle funzioni incompatibili.

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

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

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

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

### **INQUINAMENTO LUMINOSO**

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

### **INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO**

Per quanto di competenza comunale relativamente agli impianti di comunicazione elettronica, si rimanda allo specifico Piano di Settore, al quale è demandato l'obiettivo di minimizzare l'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici.

### **RADON**

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

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

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

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

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

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

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

L'Organizzazione Mondiale di Sanità, nella recente pubblicazione del 2009 "Who Handbook on Indoor Radon. A Public Health Perspective", indica di conseguire negli ambienti di vita



dei livelli di radon inferiori a 100 Bq/mc e precisa che laddove non risulta possibile rispettare questo limite il livello non deve comunque superare i 300 Bq/mc.

## TITOLO VI - SPAZI PUBBLICI

### ART. 26 - DIMENSIONAMENTO INSEDIATIVO E DEI SERVIZI

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

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

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

Il PI ha individuato i servizi e le attrezzature minori, secondo la capacità insediativa definita dallo stesso e nei limiti stabiliti dal dimensionamento fissato per i singoli ATO.

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

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

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

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

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

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

Nel quadro della classificazione e nel rispetto degli obiettivi qualitativi e quantitativi stabiliti dal presente Piano per le dotazioni di spazi e attrezzature pubbliche, possono essere apportate modifiche alla destinazione per trasformarne l'uso preesistente in uno degli altri usi pubblici previsti senza variare lo strumento urbanistico, ma nel rispetto delle dotazioni massime stabilite dal dimensionamento approvato.

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

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

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

Nelle aree destinate a parcheggio non è consentito il computo dello spazio di manovra a servizio dello stesso.

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

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

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

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

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

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

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

- effettiva possibilità di sosta pubblica esistente nel raggio di 100 m dalla porta di ingresso dell'esercizio commerciale/direzionale;
- se non si raggiunge, in base all'intervento previsto, almeno una superficie di 12,5 mq, a parcheggio;
- se, per motivate esigenze, non si ritenesse opportuna la realizzazione (orografia del terreno, etc.).

## **ART. 27 - NORME COMUNI ALLE ZONE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE**

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

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

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

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

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

### **Aree per l'istruzione**

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

- rapporto di copertura fondiario non potrà essere superiore al 50%;
- altezza massima dei fabbricati 10 m fatte salve particolari esigenze didattiche o tecnologiche;

- dovranno essere previste apposite aree, interne ed esterne, da destinare alla sosta veicolare e appositi spazi attrezzati e protetti per la sosta delle biciclette, di estensione proporzionale al numero degli occupati nell'attrezzatura.

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

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

- l'indice di copertura fondiario massimo è fissato al 50%;
- altezza massima del fabbricato non potrà eccedere 8,50 m fatte salve particolari esigenze di ordine tecnologico o funzionale;
- dovranno essere previste apposite aree da destinare alla sosta veicolare e a quella dei cicli e dei motocicli pari ad 1 mq/mq di superficie lorda di pavimento degli spazi aperti al pubblico e degli uffici.

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

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

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

#### **Parcheggi**

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

Per il computo delle quantità minime di parcheggio definite all'art. 26 delle presenti NTO è espressamente escluso lo spazio di manovra a servizio dello stesso.

Lo spazio di manovra non può in ogni caso essere considerato parte integrante del parcheggio se assolve anche ad altre funzioni, quale è il transito verso accessi privati.

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

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

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

#### **ART. 28 - VIABILITÀ**

Ai sensi dell'art. 3 comma 10) del Codice della Strada (CDS - D.Lgs 285/92) si definisce "Confine stradale" il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

Le distanze minime da rispettare dal confine stradale, con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti, da osservarsi per le nuove costruzioni ed ampliamenti, sono le seguenti:



zone	zone edificabili e a standard	zone agricole e prive di z.t.o.
Fuori dai centri abitati	m 5.00 da strada di larghezza $\leq$ m 7 m 7.50 da strada di larghezza da m 7 a m 15 m 10.00 da strada di larghezza $>$ m 15	m. 20 salvo deroghe per allineamenti con fabbricati esistenti
Dentro i centri abitati	m 5.00 da strada di larghezza $\leq$ m 7 m 7.50 da strada di larghezza da m 7 a m 15 m 10.00 da strada di larghezza $>$ m 15	

Nelle zone esistenti e di completamento è facoltà dell'Amministrazione Comunale permettere l'allineamento dei nuovi fabbricati con gli edifici esistenti, purché ciò non contrasti con esigenze di scorrevolezza o miglioramento della viabilità.

Sono ammesse deroghe alle distanze dalle strade ai sensi dell'art. 11 del D. Lgs n. 115 del 30/04/2008 con gli adempimenti prescritti dallo stesso articolo.

Nelle fasce di rispetto stradale sono consentiti:

- tutti gli interventi liberi ai sensi del R.E. nel rispetto della distanza minima di 1,50 m. Nel caso di esproprio per la realizzazione di allargamenti stradali o infrastrutture pubbliche non è dovuto alcun indennizzo per tali opere;
- la realizzazione di volumi tecnici interrati (cisterne accumulo acqua, alloggiamento contatori, bomboloni...) nel rispetto delle distanze stabilite dal Codice Civile, previo parere del Responsabile dell'Area Tecnica;
- la realizzazione di volumi interrati ai sensi dell'articolo 9 legge 122/89, previo assenso del Responsabile dell'Area Tecnica e parere dell'Ufficio di Polizia Locale qualora competente.

Per gli edifici esistenti in adiacenza a strade, è ammesso l'ampliamento, purché non sopravanzano verso il fronte di rispetto. Gli interventi sono assentibili a condizione che il permanere dell'edificio e il suo eventuale ampliamento non venga a determinare pericolo per la circolazione. Tali condizioni dovranno essere verificate con apposita relazione da parte del tecnico progettista, previo assenso del Responsabile dell'Area Tecnica.

Per gli accessi carrai valgono le norme definite dal Codice della Strada, dal relativo Regolamento di Attuazione (Dpr 495/92), dalle norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali (DM 19/4/06) e s.m.i..

Nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, demolizione con ricostruzione, ampliamenti e nuova costruzione, ovvero di costruzioni o modifiche alle recinzioni esistenti, il Responsabile dell'Area Tecnica ha facoltà di imporre la rettifica di allineamenti stradali e/o arretramento di recinzioni, finalizzati al miglioramento della viabilità e della sicurezza e può prescrivere, a carico del privato interessato, la costruzione dell'allargamento stradale o del marciapiede o della pista ciclabile.

Alla fascia di riserva dell'infrastruttura di PATI, individuata con apposita grafia nelle tavole progettuali e finalizzata a garantire la futura fattibilità del collegamento viabilistico, si applica la medesima normativa delle fasce di rispetto stradale.

#### **ART. 29 - PARCHEGGI PRIVATI**

Nel caso di intervento di nuova costruzione o ampliamento, in tal caso solo per la parte ampliata, nonché di cambio di destinazione d'uso, è necessario predisporre parcheggi privati, da realizzarsi all'interno delle costruzioni (autorimesse) oppure su aree scoperte all'interno del lotto.

Per le aree a parcheggio privato, oltre al posto macchina, non è computabile lo spazio necessario alla manovra degli automezzi per il loro posteggio.



Le quantità da rispettarsi sono così definite:

a) fabbricati residenziali

la superficie da destinare a parcheggio privato é stabilita nella misura di almeno 1,00 mq ogni 10 mc di costruzione (volume fuori terra esclusi i volumi già destinati o da destinare ad autorimessa) e comunque due posti auto coperti per unità immobiliare.

b) fabbricati direzionali, commerciali di vicinato, turistici, industriali, artigianali, per il commercio all'ingrosso e logistica, attività commerciali diverse da quelle di cui alla L.R. 15/2004

il 25% della superficie utile (Su).

c) fabbricati commerciali

ai sensi della L.R. n. 15/2004 s.m.i. le superfici minime, che devono sempre essere reperite, sono quelle definite dalla legge citata e s.m.i.. Per le medie strutture di vendita fino a 1000 mq oltre la quantità minima di dotazione di parcheggi prevista dalla L.R. 15/2004 dovrà essere garantito almeno un posto macchina aggiuntivo a parcheggio privato (riservato agli operatori) ogni 200 mq di superficie di vendita.

Per parcheggio effettivo si intende la superficie individuata per la sosta dei veicoli con esclusione della viabilità di accesso e distribuzione.

d) fabbricati alberghieri

oltre a quanto previsto dal punto b) deve essere previsto un posto auto ogni camera.

Nelle aree destinate a parcheggio non è consentito il computo dello spazio di manovra a servizio dello stesso.

Le aree destinate ai parcheggi privati possono essere ricavate in piani interrati.

Le aree destinate ai parcheggi privati e/o di uso pubblico, interne od esterne, coperte o scoperte, devono essere vincolate all'uso di parcheggio con apposita indicazione negli atti relativi alle destinazioni d'uso. Per le aree destinate a parcheggio pubblico l'accessibilità deve essere perpetua e garantita da atto d'obbligo stipulato con l'Amministrazione Comunale da redigere per il rilascio del documento autorizzativo o concessorio.

I parcheggi di cui al punto 1, del presente articolo dovranno sempre prevedere posti a seconda delle destinazioni per:

autovetture (minimo m. 5,00 x 2,50);

motorette, motociclette, biciclette (minimo m. 2,00 x 1,00).

### **ART. 30 - IMPIANTI PER LA DISTRIBUZIONE DI CARBURANTI**

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

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

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

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

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

- rapporto di copertura massimo 20%, pensiline comprese;
- edifici ad un solo piano fuori terra senza soppalco;



- distacco minimo dai confini 5,00 m;
- distacco minimo dagli edifici esistenti nelle zone ed aree confinanti, 10,00 m;
- distanza minima dal confine stradale 5,00 m;

La struttura adibita a bar, chiosco, deposito, officina, ecc... non potrà superare 500 mc e dovrà svilupparsi in un unico blocco e in un solo piano; in caso di dimostrata necessità, originata da normative antincendio o prescrizioni dei VV.FF., di garantire distanze dalle pompe di benzina differenziate per funzione, la struttura potrà articolarsi in blocchi distinti purché nel minimo numero possibile.

L'area a parcheggio effettivo non deve essere inferiore a 200 mq e deve avere una superficie drenante.

Tutto l'impianto dovrà essere mascherato nei lati (escluso quello lungo strada) con adeguata cortina di piante d'alto fusto e siepe sempreverde.

La copertura delle pensiline non dovrà essere piana e/o realizzata con materiali riflettenti. Sono ammesse, invece, coperture verdi o altri materiali che si avvicinino a quelli tradizionali delle abitazioni esistenti nel territorio (rosso, testa di moro, ecc...)

### **ART. 31 - INDIRIZZI E CRITERI PER L'APPLICAZIONE DELLA PROCEDURA DELLO SPORTELLINO UNICO**

Il PI assume, quali criteri generali di riferimento per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive, i criteri stabiliti dal PATI vigente, sono pertanto assoggettabili alla procedura dello sportello unico tutte le attività esistenti che di fatto operino nel territorio comunale.

Per i progetti di ampliamento delle attività produttive in zona propria o impropria che non si conformano alle indicazioni previste dal presente PI, ma si conformano ai criteri stabiliti dal PATI, l'Amministrazione Comunale può, motivatamente, procedere con quanto previsto dal D.P.R. 160/2010 e s.m.i..

Sono fatti salvi i procedimenti in corso.

Per i procedimenti che comportino variazione al PATI, si coordinano le procedure previste dal D.P.R. 160/2010 con quelle del PATI, secondo il combinato disposto dell'art. 14, comma 10 ed art. 15 della L.R. 11/2004. Resta in ogni caso l'obbligo per detti interventi di integrare la documentazione progettuale con gli obblighi conseguenti alla VAS della variante proposta e di verifica della sostenibilità ambientale secondo la normativa vigente.

### **ART. 32 - DISCIPLINA DEL COMMERCIO - CRITERI PER L'INDIVIDUAZIONE DI AMBITI PREFERENZIALI DI LOCALIZZAZIONE DELLE GRANDI STRUTTURE DI VENDITA E DI ALTRE STRUTTURE ALLE STESSA ASSIMILATE**

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



## TITOLO VII - NORME FINALI

### **ART. 33 - POTERI DI DEROGA**

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

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

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

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

### **ART. 34 - NORME ABROGATE**

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

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



**Allegato sub A)****PRONTUARIO - Caratteri tipologici per l'edificazione nelle zone centro storico, di contesto, agricole e nei nuclei insediati e contrade**

Il presente prontuario disciplina gli interventi:

- di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia realizzati all'interno delle zone centro storico, delle zone di contesto, dei nuclei insediati e sugli immobili a destinazione residenziale ricadenti nelle zone agricole;
- sugli immobili schedati, nel rispetto comunque del grado di intervento.

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

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

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

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

***PER LE NUOVE EDIFICAZIONI RICADENTI IN ZONA CENTRO STORICO***

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

- gli edifici devono essere di forma semplice;
- tutte le coperture devono rispettare l'inclinazione tipica delle falde degli edifici circostanti;
- il manto di copertura deve essere in cotto, preferibilmente in coppi; nel caso di uso promiscuo di coppi nuovi e di recupero l'effetto cromatico deve comunque risultare omogeneo;
- i comignoli devono essere improntati a semplicità di forma, costruiti secondo le tecniche e le modalità tradizionali locali; sono ammessi comignoli in rame;
- la cornice di gronda non deve avere una sporgenza maggiore di quella massima riscontrabile nelle facciate latitanti o circostanti;
- i canali di gronda e pluviali devono essere a profilo curvo in rame o in altro materiale purché verniciato a tinte uniformi e in accordo cromatico con la facciata;
- il sottospazio della gronda deve avere lo stesso andamento della falda o essere orizzontale, adeguandosi comunque a quello tipico della maggioranza degli edifici circostanti;
- la trama delle forature nella facciata principale deve uniformarsi a quella tipica della zona, come pure il rapporto tra altezza e larghezza delle finestre (consigliato  $L = \text{cm } 80-100$ ,  $H = \text{cm } 140-160$ ,  $H/L = \text{circa } 1,5$ ; nel sottotetto  $H/L = 0,8 - 1,20$ ). Finestre e vetrate sono comunque ammissibili se, con risultato estetico piacevole e proporzionato, contribuiscono dimostratamente al benessere ambientale di locali interni con apporti termici e di luminosità durante le varie stagioni. Si suggerisce



- comunque uno studio della forometria esteso ad una porzione significativa dell'edificio preesistente o ad un insieme di fabbricati circostanti;
- eventuali vetrine dovranno possibilmente essere collocate internamente al volume dell'edificio, creando un antistante portico al quale accedere tramite aperture localizzate in allineamento con quelle dei piani superiori;
  - sono ammesse soglie lapidee sporgenti aventi spessore non inferiore a 10 cm; qualora di spessore inferiore devono essere poste a filo intonaco. Si suggerisce comunque la realizzazione dell'intera riquadratura della finestra con elementi lapidei dello spessore di almeno 10 cm;
  - gli infissi esterni devono essere dei seguenti materiali: legno naturale, preferibilmente laccato o verniciato e PVC o profilato metallico purché verniciati omogeneamente in accordo cromatico con la facciata; è vietato l'uso di alluminio anodizzato;
  - gli oscuri devono essere preferibilmente alla vicentina in legno naturale verniciato sia in tinte naturali che laccate, PVC, alluminio verniciato; i colori dovranno essere in sintonia con l'edificio; sono comunque ammessi gli oscuri a due ante battenti nel rispetto dei colori indicati;
  - i portoncini d'ingresso possono essere anche di disegno e materiali innovativi purché giudicati idonei dalla Commissione Edilizia;
  - possono realizzarsi logge in arretramento rispetto al filo di facciata, escludendo tassativamente i poggiosi a sbalzo superiore a 50 cm. Tali logge devono mantenere la loro caratteristica di spazi aperti;
  - sono vietate le scale esterne, fanno eccezione eventuali scale di sicurezza;
  - i parapetti devono essere esclusivamente metallici, di sobrio disegno e verniciati con tinte in accordo cromatico con le facciate. Sono ammessi parapetti in vetro e legno purché in sintonia con la facciata dell'edificio. Si suggeriscono quelli realizzati con tondini o barre quadrate uniti alle estremità da piattine;
  - tutti i fabbricati devono essere intonacati;
  - si consigliano gli intonaci a malta di calce e sabbia finiti al frattazzo e tirati al greggio o al fino; è vietato qualsiasi rivestimento esterno in contrasto con le tradizioni del centro antico;
  - le tinteggiature devono essere rigorosamente pastello o a base di calce;
  - la pavimentazione degli spazi scoperti deve essere preferibilmente in cotto nelle sue forme tradizionali o in acciottolato o in pietra locale a piano di sega, fermo restando che anche la sistemazione di questi ultimi deve rientrare nel progetto generale.

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

Gli interventi sugli edifici esistenti consentiti dal PI devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- la pendenza e l'andamento delle falde non possono essere modificate, salvo incongruità accertata, ed il manto di copertura deve essere in cotto, mentre si consigliano i coppi. Gli edifici a tetto piano, nel caso di interventi edilizi, che non siano di mera manutenzione ordinaria o straordinaria, devono essere ricondotti alla tipologia tipica, rispettando l'inclinazione tipica locale;
- nel caso di rifacimento del tetto o di ampliamento, il manto di copertura deve risultare omogeneo; a tal proposito si consiglia di disporre i coppi nuovi con la concavità verso l'alto (con la funzione quindi di canali), mentre i coppi di recupero verranno disposti a copertura dei sottostanti canali (con la concavità, quindi, verso il basso). Nel caso di uso promiscuo di coppi nuovi e di recupero a copertura dei canali, si raccomanda una posa omogenea dei due tipi onde evitare il formarsi di antiestetiche macchie di colore in corrispondenza delle concentrazioni di coppi vecchi o nuovi;
- gli sporti non possono essere aumentati, fatto salvo per allineamento con edifici posti in continuità. In ogni caso l'andamento del sottospazio deve rispettare quello originale.



Eventuali sporti di gronda siano essi lignei, lapidei o in cotto a vista o intonacato, a testa sagomata o meno devono essere mantenuti con le sovrastanti piastrelle laterizie. Possono essere sostituite solo parti ad elevato grado di deterioramento con altre aventi forma e materiale uguali all'esistente. In caso di ampliamento dell'edificio, il nuovo sporto dovrà uniformarsi al preesistente riproponendo sporti uguali per materiale a quelli esistenti, ma di sagomatura semplificata e comunque ritenuta idonea dalla Commissione Edilizia Comunale. In ogni caso il sottosperto dovrà essere analogo all'esistente;

- canali di gronda e pluviali devono essere a sezione curva possibilmente in rame; altri materiali sono ammessi purché verniciati a tinte uniformi in accordo cromatico con la facciata e ritenute idonee dalla Commissione Edilizia;
- i comignoli devono essere improntati a semplicità di forma o ricostruiti secondo le tecniche e le modalità tradizionali; sono ammessi comignoli in rame;
- devono essere conservate le dimensioni delle aperture esterne. Nel caso di ampliamenti devono essere rispettate sia la trama delle forature esistenti nel corpo principale sia la loro dimensione.

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

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

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

- devono essere mantenuti gli oscuri in legno alla vicentina o a battenti nelle tonalità dal verde scuro al grigio al bruno e, ove presenti nella preesistenza, devono essere proposti anche negli ampliamenti. A tale norma devono uniformarsi anche gli edifici di valore ambientale che abbiano subito manomissioni. Eventuali deroghe sono ammesse solo nei casi in cui la parte principale sia dotata di serramenti avvolgibili o di altro tipo che comunque, a giudizio della Commissione Edilizia Comunale, non costituiscono elemento di disordine visivo o alterazione degli originari equilibri di composizione delle facciate;
- gli infissi esterni possono essere in legno, PVC o profilato metallico purché di unico colore per tutto l'edificio (preesistenza ed eventuale ampliamento). Sono comunque esclusi infissi esterni in alluminio anodizzato;
- I portoncini d'ingresso si consigliano in legno specchiato secondo le caratteristiche del luogo e verniciato al naturale o bruno o del colore degli scuri; possono comunque essere anche di materiale e disegno innovativi purché ritenuti idonei dalla Commissione Edilizia Comunale;
- tutti gli edifici devono essere intonacati;
- gli intonaci devono essere in malta di calce e sabbia finiti al frattazzo e tirati al greggio o al fine. In corrispondenza di cornici o elementi lapidei si avrà cura di tenere l'intonaco su un piano sfalsato che permetta l'emergere delle finiture più pregevoli;
- le murature in mattoni o pietra aventi caratteristiche di faccia vista vanno mantenute nelle loro caratteristiche rifacendo eventualmente le fugature con malta di calce e sabbia finita a tampone;



- i poggioli a sbalzo devono essere eventualmente ricondotti alla tipologia consentita per i nuovi edifici, a meno che non si tratti di elementi architettonici coevi all'impianto originale;
- possono essere realizzate logge in arretramento rispetto al filo intonaco. Alle logge nuove o esistenti deve essere garantita la caratteristica di spazio aperto;
- sono vietate le scale esterne;
- sono vietati i parapetti pieni in calcestruzzo, in lastre di vetro retinato, ondulato o vetro-cemento, in grigliato di cotto o cemento, in ringhiera di ferro non adeguata al contesto.

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

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

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

- nella percezione dell'insieme la parte ampliata, pur rimanendo leggibile, deve risultare coerente con la facciata dell'edificio preesistente;
- le pavimentazioni esterne di viottoli, corti, aie, ecc. in cotto o pietra ed i selciati, qualora conservino sufficienti caratteri di originalità, dovranno essere mantenuti o ripristinati quali parti integranti dell'ambiente. È consentito il consolidamento mediante formazione di un letto di posa in materiale legante ed una moderata stuccatura delle interconnessioni, purché rimanga inalterata l'immagine originaria.

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

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

Non sono ammesse tende parasole a sbalzo in presenza di elementi e decorazioni architettoniche significative.

### **INTERVENTI SUGLI EDIFICI RESIDENZIALI IN ZONA DI CONTESTO, AGRICOLA E NEI NUCLEI INSEDIATI E CONTRADE**

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

- tutti gli edifici dovranno avere forme semplici;



- tutte le coperture devono rispettare l'inclinazione tipica degli edifici circostanti e l'andamento a due falde o a padiglione con pendenza minima del 25%; il padiglione è ammesso solo se si tratta di intervento su edificio esistente che presenta già tale tipologia; coperture piane sono ammesse nel caso di realizzazione di tetti giardino;
- il manto di copertura deve essere omogeneo, in cotto, preferibilmente in coppi; in caso di ampliamenti è consentito l'uso del manto di copertura preesistente così da dare continuità;
- sono vietati gli effetti di invecchiamento ottenuti utilizzando coppi di diversa colorazione soprattutto se posti in opera a chiazze ben riconoscibili;
- i comignoli devono essere improntati a semplicità di forma, costruiti secondo le tecniche e le modalità tradizionali locali ed intonacati, sono ammessi comignoli in rame e acciaio con modelli consoni all'architettura dell'edificio;
- la cornice di gronda deve sporgere per non più di 100 cm nelle facciate principali e 50 cm nelle altre, in caso di ampliamenti si possono mantenere gli sporti preesistenti;
- canali di gronda e pluviali devono essere a profilo curvo suggerendo la scelta del rame. Altri materiali sono ammessi purché verniciati a tinte uniformi in accordo cromatico con la facciata, in tal senso si può usare l'acciaio inox;
- il sottosperto della gronda deve avere lo stesso andamento della falda in tutti gli edifici a due falde;
- la trama delle forature nella facciata principale deve uniformarsi a quella tipica della zona come pure il rapporto tra altezza e larghezza delle finestre (consigliato  $L = \text{cm } 80-100$ ,  $H = \text{cm } 140-160$ ,  $H/L = \text{circa } 1,5$ ; nel sottotetto  $H/L = 0,8 - 1,20$ ); finestre e vetrate sono comunque ammissibili se, con risultato estetico piacevole e proporzionato, contribuiscono dimostratamente al benessere ambientale di locali interni con apporti termici e di luminosità durante le varie stagioni;
- le soglie delle finestre possono essere realizzate in materiale lapidei tradizionali di spessore adeguato alle forometrie della tradizione e a quelle degli edifici posti nel contesto.
- gli infissi esterni devono essere dei seguenti materiali: legno, preferibilmente laccato o verniciato, pvc, alluminio o ferro, purché verniciati omogeneamente in accordo cromatico con le facciate. Sono vietati i serramenti in alluminio anodizzato;
- gli oscuri devono essere alla vicentina o a battente in legno naturale verniciato, si consiglia il laccato in sintonia cromatica con la facciata, possono essere in PVC o alluminio, purché non anodizzato; possono essere utilizzati gli avvolgibili solo per mantenere continuità nel caso di interventi di ampliamento di edifici esistenti che li presentino, purché il numero dei nuovi fori sia inferiore a quello dei fori preesistenti;
- sono di norma da evitare le scale esterne, soprattutto se di disegno non sobrio. Sono vietate quelle non in aderenza alla muratura perimetrale; sono comunque vietate scale esterne oltre il primo piano;
- possono realizzarsi logge in arretramento rispetto al filo di facciata. Tali logge devono mantenere la loro caratteristica di spazi aperti;
- sono vietati i poggioni a sbalzo con oggetto superiore a 50 cm;
- si consigliano i parapetti metallici, di sobrio disegno e verniciati con tinte in accordo cromatico con la facciata. Si suggeriscono quelli realizzati con tondini o barre quadrate uniti alle estremità da piattine. Sono ammessi parapetti in vetro non retinato, in legno purché in sintonia con la facciata dell'edificio, sono esclusi quelli in cls faccia a vista;
- tutti i fabbricati indipendentemente dalla destinazione d'uso devono essere intonacati, fatta eccezione per gli elementi (pilastri, ecc.) realizzati con mattoni o pietra locale a vista;
- sono vietati gli intonaci murali plastici, al quarzo, rullati, spruzzati, graffiati o lavorati a punta di cazzuola;



- le tinteggiature devono essere preferibilmente a pastello o a calce; è auspicato l'uso di colori dal bianco (latte di calce) all'ocra (terre naturali).

### **IMPIANTI TECNOLOGICI**

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

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

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



**Allegato sub B)**

**ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI**

Non si registrano accordi che perfezionino le indicazioni progettuali delle tavole, delle schede e delle norme tecniche operative di PI