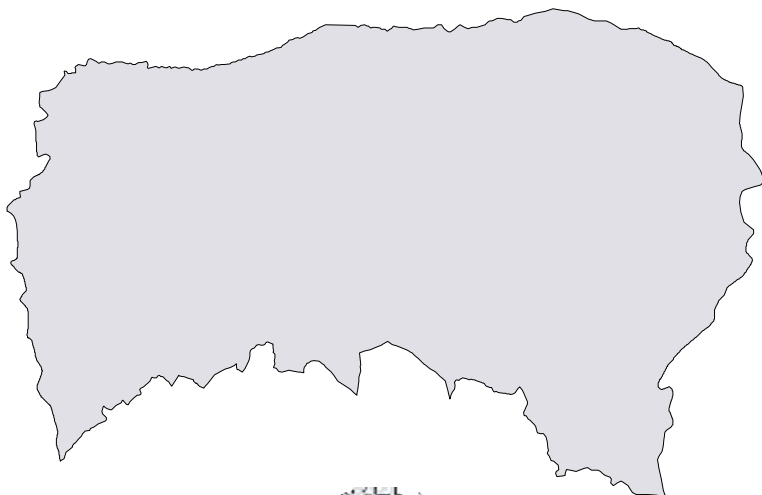


Elaborato

6

# Norme Tecniche Operative

Edizione aggiornata con le osservazioni accolte



**Sindaco**

Giovanni Antonio Gasparini

**Progettista**

dott. Adriano Ferraro

## **TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI**

**ART. 1 – DEFINIZIONE ED AMBITO DI APPLICAZIONE**

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

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

**TITOLO II° - NORME E CRITERI ACCORDI PUBBLICO PRIVATO**

**ART. 4 – INDIRIZZI E CRITERI PER LA PEREQUAZIONE URBANISTICA**

**ART. 5 – INDIRIZZI E CRITERI PER L'APPLICAZIONE DELLA COMPENSAZIONE URBANISTICA E DEL CREDITO EDILIZIO**

**ART. 6 – ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI E CRITERI PER LA VALUTAZIONE ECONOMICA DEL BENEFICIO PUBBLICO**

**TITOLO III° - VINCOLI**

**ART. 7 – NORME DI TUTELA**

**7.1 – VINCOLO PAESAGGISTICO – CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO**

**7.2 – VINCOLO PAESAGGISTICO – CORSI D'ACQUA – CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO**

**7.3 – VINCOLO PAESAGGISTICO: ZONE BOSCADE: D. LGS. N. 42/04 – CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO, ART. 134**

**7.4 – VINCOLO MONUMENTALE – CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO**

**7.5 – VINCOLO IDROGEOLOGICO – FORESTALE R.D. 16.05.1926 N. 1126**

**7.6 – VINCOLO SISMICO**

**7.7 – AREE A RISCHIO GEOLOGICO – IDRAULICO IN RIFERIMENTO AL P.A.I. LEGGE 183/89 E SUCC. MODIFICAZ. ED INTEGRAZIONI**

**7.8 – SITI DI INTERESSE COMUNITARIO (SIC) E ZONE DI PROTEZIONE SPECIALE (ZPS) DIRETTIVA 92/43/CEE E D.G.R. N. 448 DEL 21/02/2003 E N. 2673 DEL 06/08/2004**

**7.9 – IDROGRAFIA – FASCE DI RISPETTO ART. 96 LETT. F), R.D. 25 LUGLIO 1904 N. 523 – ART. 41 L.R. 11/2004**

**7.10 – POZZI, SORGENTI, SGUAZZI, FONTANILI, LAGHETTI, RISORSE IDROPOTABILI, FASCE DI RISPETTO**

**7.11 – ELETTRODOTTI: FASCE DI RISPETTO L.R. 27/93 E SUCC. MODIF., L. 36/2001, D.P.C.M. 8 LUGLIO 2003**

**7.12 – 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**

**7.13 – CIMITERI E FASCE DI RISPETTO ART. 338 R.D. 1265/1934 E ART. 57 D.P.R. N. 285/90**

**7.14 – ALLEVAMENTI**

**7.15 – VINCOLI DI NATURA GEOLOGICA, GEOMORFOLOGICA E IDROGEOLOGICA – COMPATIBILITA' GEOLOGICA, PERIMETRAZIONE DELLE AREE A RISCHIO GEOLOGICO-IDRAULICO – AREE A BASSA TRASFORMABILITA' GEOLOGICA**

**7.16 – NORME DI COMPATIBILITA' IDRAULICA**

**7.17 – NORME DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA**

**7.18 – INVARIANTE DI NATURA GEOLOGICA – ELEMENTI GEOLOGICI DEL TERRITORIO**

**7.19 – INVARIANTE DI NATURA PAESAGGISTICA – AMBITI DI LINEA DI ORIZZONTE**

**7.20 – CONI VISUALI**

**7.21 – INVARIANTE DI NATURA PAESAGGISTICA – VIABILITA' PANORAMICA**

**7.22 – INVARIANTE DI NATURA PAESAGGISTICA – GRANDI ALBERI**

**7.23 – INVARIANTE DI NATURA AMBIENTALE – AMBITI DI VARCO AGRICOLO NON COMPROMESSO**

**7.24 – INVARIANTE DI NATURA AMBIENTALE – NODO ECOLOGICO AMBIENTALE**

**7.25 – INVARIANTE STORICO MONUMENTALE – VILLE VENETE ED EDIFICI DI VALORE MONUMENTALE E TESTIMONIALE**

**7.26 – INVARIANTE STORICO MONUMENTALE – MANUFATTI MINORI DI INTERESSE AMBIENTALE-TESTIMONIALE**

**7.27 – TUTELA DEL PAESAGGIO**

**ART. 8 – NORME PER I CONTESTI FIGURATIVI**

**ART. 9 – INDIRIZZI E CRITERI PER LA REALIZZAZIONE DI PARCHI E RISERVE NATURALI DI INTERESSE COMUNALE**

**TITOLO IV° - MODALITA' DELL'INTERVENTO CON STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO (SUA)**

**ART. 10 – STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI**

**ART. 11 – RAPPORTO DEGLI STRUMENTI ATTUATIVI COL PIANO DEGLI INTERVENTI**

**ART. 12 – DISCIPLINA DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI**

**TITOLO V° - INDICI E DEFINIZIONI**

**ART. 13 – INDICI URBANISTICI – DEFINIZIONE DEI PARAMETRI E DEGLI ELEMENTI STEREOMETRICI**

**TITOLO VI° - ZONIZZAZIONE**

**ART. 14 – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE**

**ART. 15 – NORME COMUNI ALLE VARIE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE**

**ART. 16 – NORME COMUNI ALLE ZONE RESIDENZIALI**

**ART. 17 – ZONA CENTRO STORICO**

**ART. 18 – ZONA RESIDENZIALE SOGGETTA AD INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO (IED)**

**ART. 19 – ZONA RESIDENZIALE SOGGETTA A STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO (SUA)**

**ART. 20 – ZONE PRODUTTIVE PER ATTIVITA' INDUSTRIALI E ARTIGIANALI DI ESPANSIONE E DI COMPLETAMENTO**

**ART. 21 – NORME GENERALI PER LE ZONE AGRICOLE**

**ART. 22 – NUCLEI AGRICOLI E CONTRADE INDIVIDUATE AI SENSI DELL'ART. 21 DEL PATI**

**ART. 23 – INDIRIZZI E CRITERI PER LE ZONE AGRICOLE DI AMMORTIZZAZIONE E TRANSIZIONE**

**ART. 24 – PREVISIONI PUNTUALI IN ZONA AGRICOLA**

**TITOLO VII° - TUTELA AMBIENTALE**

**ART. 25 – NORME A FAVORE DEL CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI E DELL'EDILIZIA SOSTENIBILE**

**ART. 26 – 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**

**TITOLO VIII° - SPAZI PUBBLICI**

**ART. 27 – DIMENSIONAMENTO INSEDIATIVO E DEI SERVIZI**

**ART. 28 – INDIRIZZI E CRITERI PER LE ATTREZZATURE E SERVIZI DI INTERESSE COMUNE DI MAGGIOR RILEVANZA**

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

**ART. 30 – VIABILITA'**

**ART. 31 – PARCHEGGI ED AUTORIMESSE**

**ART. 32 – INDIRIZZI E CRITERI PER L'APPLICAZIONE DELLA PROCEDURA DELLO SPORTELLINO UNICO**

**ART. 33 – DISCIPLINA DEL COMMERCIO – CRITERI PER L'INDIVIDUAZIONE DI AMBITI PREFERENZIALI DI LOCALIZZAZIONE DELLE GRANDI STRUTTURE DI VENDITA E DI ALTRE STRUTTURE ALLE STESSE ASSIMILATE**

**TITOLO IX° - NORME FINALI**

**ART. 34 – POTERI DI DEROGA**

**ART. 35 – STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI ESECUTIVI VIGENTI**

**ART. 36 – NORME ABROGATE E NORME DI SALVAGUARDIA**

**ART. 37 – TOLLERANZE**

**PRONTUARIO – CARATTERI TIPOLOGICI PER L'EDIFICAZIONE NELLE ZONE DI CENTRO STORICO DI CONTESTO, AGRICOLE E NEI NUCLEI**

## **TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI**

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

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

Le norme Tecniche Operative (NTO) 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 purchè legittimi.

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

Per quanto non previsto dalle presenti norme, si richiamano le disposizioni di Regolamento Edilizio Comunale (REC), nonché le norme regionali e statali in vigore.

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

Gli elaborati si compongono di: TAV. 1 ,TAV. 1 – Vincoli,TAV. 2,TAV. 3, TAV. 4, TAV. 5, TAV. 6, TAV. 7, descritte nella relazione di progetto.

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.

Se vi è divergenza tra i grafici e misure o dati contenuti nelle presenti norme, prevalgono le indicazioni delle norme.

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

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

Gli interventi previsti si attuano:

1 - Nelle zone indicate nelle tavole di zonizzazione con apposita simbologia, esclusivamente a mezzo di SUA; in mancanza di detti strumenti sono consentiti solo gli interventi previsti dalle lett. a), b) c) e d) dell'art. 3 del DPR 380/01 che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse compresi gli ampliamenti necessari per l'adeguamento igienico-sanitario o funzionale dell'edificio stesso entro i limiti fissati dalla presente normativa per le singole zone territoriali omogenee.

2 - Per tutte le residue zone edificabili, la realizzazione dei singoli edifici ed opere di urbanizzazione avviene mediante il rilascio di apposito provvedimento 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 ed alla quantificazione della spesa, dovranno fare parte integrante dell'atto unilaterale d'obbligo e convenzione.

3 - Potranno essere dettate particolari prescrizioni, su parere della Commissione Edilizia, per assicurare la conservazione e tutela delle caratteristiche architettoniche o di elementi di particolare pregio storico o ambientale presenti in edifici anche non rientranti tra quelli vincolati ai sensi del D. Leg.vo n° 42/2004 e

s.m.i., 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.

## **TITOLO II° – NORME E CRITERI ACCORDI PUBBLICO PRIVATO**

### **ART. 4 – INDIRIZZI E CRITERI PER LA PEREQUAZIONE URBANISTICA**

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

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

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

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

La valenza dei criteri perequativi, per le sole zone d'espansione, sarà dimostrata attraverso la quantificazione del tornaconto privato (chiamato di seguito T) che viene così calcolata:

$$T = Rt - (Ca + Cc + St + On + Unp)$$

dove:

Rt = Ricavi totali: i ricavi totali del soggetto privato riconducibili al valore di mercato dei beni immobili realizzabili in base al programma;

Ca = Costo dell'Area: il costo dell'area o dell'immobile interessato dal programma, stimato con riferimento al suo più probabile valore di mercato nella destinazione precedente alle previsioni di programma;

Cc = Costo di Costruzione: comprende i costi relativi a materiali, manodopera, noli e trasporti, spese generali;

St = Spese Tecniche e onorari: sono i compensi delle figure professionali coinvolte nella realizzazione delle opere, ad esempio per la progettazione, direzione lavori, calcolo strutture, impianti, etc. ;

On = Oneri Concessori: rappresentati dagli oneri comunali di concessione comprendenti gli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e costo di costruzione;

Unp = Utile Normale del Promotore: il normale compenso che compete al promotore per le attività di organizzazione dei fattori della produzione e l'assunzione del rischio d'impresa.

Si evidenzia in questa sede che nella valutazione dei ricavi, si deve tener conto di tutta la volumetria considerata, inclusa quella eventualmente già assegnata o addirittura già esistente, che viene conservata e riutilizzata. Ciò non penalizza il proponente, in quanto l'eventuale volumetria già prevista o disponibile viene comunque inserita anche tra i costi, nel calcolo del valore dell'area messa a disposizione.

La superficie commerciale degli alloggi sia pubblici che privati (o comunque di manufatti con altezza utile interna pari a 2,70 mt) viene individuata in un terzo della volumetria urbanistica.

Il valore di mercato degli immobili realizzabili, indicato dal promotore, deve essere congruo rispetto ai prezzi medi di zona.

Sulla scorta di indagini svolte, è stata ritenuta congrua la valutazione del costo di produzione definito dalla Camera di Commercio comprendendo in tale voce i costi relativi a materiali, manodopera, noli e trasporti, spese generali, utile dell'impresa di costruzioni.

Gli oneri concessori devono essere calcolati su base tabellare.

Il costo o valore dell'area o dei fabbricati oggetto della proposta di programma viene calcolato con riferimento al valore di mercato, adottando, in base alle diverse tipologie, i diversi parametri e criteri:

- area non edificabile: parametro metro quadrato (mq) con valutazione riferita al Valore Agricolo Medio;
- area edificabile: parametro metro quadrato (mq) con valutazione alla luce dei valori medi di mercato;
- zona edificata per la quale sono consentiti la demolizione ed il riutilizzo parziale o totale dell'esistente: parametro metro cubo (mc);
- zona edificata per la quale è prescritta o comunque conveniente la conservazione dell'esistente: parametro metro quadrato (mq) di superficie lorda di pavimento;
- area già oggetto di convenzione o concessione edilizia : parametro metro quadrato di superficie lorda di pavimento, al netto di eventuali parti già promesse in cessione al Comune.

Anche con riferimento al precedente punto, 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.

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

### **ART. 5 – INDIRIZZI E 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, 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 anche conseguito dai proprietari di aree ed edifici appositamente individuati dal PI, riconoscendo una quantità volumetrica a seguito della realizzazione degli interventi di demolizione delle opere incongrue o l'eliminazione degli elementi di degrado. Il recupero del credito potrà avvenire in sito previa apposita analisi di valutazione ambientale positiva. L'applicazione dei principi di cui al presente articolo potrà avvenire attraverso indicazioni specifiche attuate con apposite varianti di adeguamento del presente PI.

## **ART. 6 – ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI E CRITERI PER LA VALUTAZIONE ECONOMICA DEL BENEFICIO PUBBLICO**

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

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

L'approvazione degli accordi tra enti pubblici e soggetti privati sono attuati attraverso le differenti procedure previste dagli artt. 6 e 7 della L.R. 11/2004, in relazione alla tipologia degli accordi.

Nel caso di accordi ai sensi dell'art 6 della L.R. 11/2004, l'efficacia degli stessi è subordinata alla conferma delle previsioni del piano approvato.

In conformità a quanto disposto dal presente articolo il PI fa propri e quindi sono parte integrante della normativa i seguenti accordi, ed i conseguenti parametri stereometrici e prescrizioni inserite nell'accordo:

ACCORDO 1) ditta C Meccanica s.r.l.

ACCORDO 2) ditta Scettro Mario/Scettro Andrea/Poletto Maria Rosa

## **TITOLO III° – VINCOLI**

### **ART. 7 – NORME DI TUTELA**

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

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

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

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

Negli ambiti ricadenti all'interno contemporaneamente di vincolo e nell'invariante di natura paesaggistica - ambito di linea di orizzonte o invariante di natura ambientale - Nodo ecologico Ambientale sono ammesse, previa procedura di sportello unico, strutture agricole non impattanti previste dal piano aziendale.

#### **- 7.2 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.

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

Nelle aree boscate è vietata la trasformazione colturale che preveda l'eliminazione e la sostituzione del bosco.

In tali aree non è ammessa l'apertura di nuove strade che non siano strade agro-silvo-pastorali o strade di accesso agli edifici esistenti. Il progetto dovrà prevedere in ogni caso idonee misure di inserimento nell'ambiente, evitando comunque scavi o movimenti di terra rilevanti e limitando le pendenze longitudinali al di sotto del 20%.

Nel caso di sistemazione o potenziamento di strade agro-silvo-pastorali o di collegamento con i nuclei rurali, saranno 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.

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 qui di seguito riportate:

- sono consentite le operazioni di taglio colturale, forestazione e riforestazione, le opere edilizie e gli interventi previsti dai piani di Riassetto Forestale e dai Piani di Riordino forestale redatti ai sensi della normativa vigente;

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

#### **- 7.4 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.

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

#### **- 7.5 Vincolo idrogeologico – forestale R.D. 16.05.1926 n. 1126**

In tali ambiti valgono le norme definite dall'Autorità preposta alla tutela del vincolo.

#### **- 7.6 Vincolo sismico**

In tali ambiti valgono le norme definite dall'Autorità preposta alla tutela del vincolo.

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

Gli ambiti interessati non sono normati all'interno del Piano di assetto Idrogeologico (d'ora in poi chiamato PAI), vige comunque quanto disposto dall'art. 7 delle norme di attuazione del PAI medesimo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

All'interno delle fasce di rispetto previste dall'art. 41, comma 1, lettera g), della L.R. 11/2004 e ricadenti nella zona con destinazione agricola, sono ammessi tutti gli interventi previsti dalla normativa specifica di zona oltre alle opere pubbliche o di interesse pubblico compatibili con la natura ed i vincoli.

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

Per le sole fasce dei 10 mt. misurate dal ciglio superiore della scarpata o dal piede esterno dell'argine

esistente, qualsiasi intervento che debba attuarsi al loro interno dovrà essere autorizzato in seguito a presentazione di apposita istanza di concessione/autorizzazione idraulica dell'Ente competente per il corso d'acqua interessato.

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

#### **- 7.10 Pozzi, sorgenti, sguzzi, fontanili, laghetti, risorse idropotabili, fasce di rispetto**

In tali ambiti valgono le norme definite dall'Autorità preposta alla tutela del vincolo.

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

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

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

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

KV	terna singola in mt	terna doppia non ottimizzata in mt	terna doppia ottimizzata in mt
380	100	150	70
220	70	80	40
132	50	70	40

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

In conformità a quanto previsto dalla DGR n. 1432 del 31/05/2002, fermo restando l'indicazione delle fasce di rispetto del campo elettrico che non deve superare il valore di 0,5 Kv/m e il campo magnetico da questi prodotto non sia superiore ai 0,2 microtesla, nelle zone territoriali omogenee ricadenti all'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti è vietata ogni nuova edificazione che comporti un' abituale e prolungata permanenza umana, salvo il caso che venga rispettato il valore previsto dalla DGR n. 1432 del 31/05/2002. Gli interventi sono ammessi previa attestazione dell'ARPAV che accerti un'intensità locale dei campi elettromagnetici inferiore ai limiti massimi indicati dalla legge per la determinazione della fascia di rispetto.

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

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

#### **- 7.12 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.

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

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

1) opere pubbliche relative al cimitero, a parcheggi, a verde attrezzato, a campi sportivi, ed impianti tecnologici che non vadano a incidere con le disposizioni previste dal vincolo;

2) per gli edifici esistenti, gli interventi di cui alla lettera a), b), c) d) dell'articolo 3 del DPR n. 380/2001, il cambio di destinazione d'uso e l'ampliamento nella percentuale del 10% del volume esistente.

#### **- 7.14 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 mt. dagli allevamenti individuati con apposito simbolo nella cartografia dovranno essere oggetto di valutazioni specifiche in sede istruttoria da parte del dipartimento di prevenzione dell'Ulss.

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

#### **- 7.15 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, comprese le attività di cava, finalizzate alla messa in sicurezza dei siti medesimi previo apposito progetto.

#### **PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

Le aree appositamente individuate sono aree sottoposte a dissesti di origine geologica tale da rendere insicura ogni struttura edilizia permanente. L'area è dichiarata inedificabile e all'interno di essa sono ammesse solo strutture di carattere provvisorio al servizio dell'agricoltura come serre. Nessun edificio può essere dichiarato abitabile o agibile se compreso nell'area.

Per le abitazioni e gli altri edifici esistenti si prescrive la loro evacuazione da parte dei residenti e l'inagibilità delle strutture non residenziali.

#### **- 7.16 Norme di compatibilità idraulica**

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 si dovrà ridurre, per quanto possibile, le aree impermeabili (esempio concentrando le nuove volumetrie, contenendo la larghezza dei passaggi pedonali contermini,



adottando sistemi localizzati di infiltrazione o bio-infiltrazione per lo smaltimento delle acque dei pluviali, ecc.);

b) salvaguardare la parte ineditata lasciando a verde (superficie drenante naturale) quanto più area possibile, eventualmente vincolando specifici volumi (fossati, trincee, aree concave) ai fini della conservazione o integrazione delle capacità di invaso idrico superficiale e profondo;

c) ad intervento urbanistico od edilizio eseguito, ed a parità di evento di pioggia, l'eventuale rete di smaltimento delle acque 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 una apposita strozzatura idraulica permetta di acquisire la limitazione della portata; in assenza di studi più precisi, il volume complessivo, con la sola esclusione del velo idrico superficiale, non deve essere inferiore a 300 m<sup>3</sup>/ha. Per ragioni legate alla necessità di pretrattare per decantazione l'acqua di prima pioggia il concetto esposto conviene sia applicato anche nei casi ove vengano adottati sistemi di smaltimento in falda;

d) se l'intervento coinvolge direttamente un corso d'acqua, uno scolo o canale a valenza pubblica (consorziale o di competenza del Genio Civile) si dovrà preferibilmente definire la distribuzione planivolumetrica dell'intervento in modo che le aree a verde siano distribuite e concentrate lungo le sponde del corso d'acqua; questo anche per consentire futuri interventi di mitigazione e la manutenzione del corpo idrico;

e) 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 ed afferenti alle aree impermeabili limitrofe e fungere, nel contempo, da bacino di laminazione del sistema di smaltimento delle acque piovane (quindi è conveniente che tali aree siano collocate ad una quota inferiore rispetto al piano medio delle aree impermeabili circostanti ed essere tra loro idraulicamente connesse tramite opportuni collegamenti). Tale bacino andrà localizzato preferibilmente: a) a valle delle zone urbanizzate o da urbanizzare, b) lungo le sponde di rogge, canali o altri corsi d'acqua a valenza pubblica (consorziale, o di competenza del Genio Civile), anche per consentire futuri interventi di mitigazione e la manutenzione;

f) limitare al massimo le aree completamente impermeabili ed a forte pendenza come i tetti, favorendo sistemi di copertura meno inclinati e dotati di una certa, anche relativa capacità di invaso;

g) nel caso sia prevista la costruzione di parcheggi privati o pubblici è 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) salvaguardia delle vie di deflusso dell'acqua, così da mantenerle in efficienza, per garantire lo scolo ed il ristagno, in particolare: a) salvaguardia o ricostituzione dei collegamenti con fossati o corsi d'acqua esistenti; b) rogge e fossati non devono subire interclusioni o perdere la funzionalità idraulica; c) eventuali ponticelli, tombamenti, o tombotti interrati, devono garantire una portata mai inferiore a quella maggiore fra la portata della sezione immediatamente a monte o quella immediatamente a valle della parte di fossato interessato dal manufatto; d) l'eliminazione di fossati o volumi profondi a cielo libero non può essere attuata senza la previsione di misure di compensazioni idraulica adeguate; e) nella realizzazione di nuove arterie stradali, ciclabili o pedonali, contermini a corsi d'acqua o fossati, si deve evitare il tombamento dando la precedenza ad interventi di spostamento; in caso di assoluta e motivata necessità di tombamento si dovrà rispettare la capacità di deflusso del volume invaso preesistente (misurato sino al bordo superiore più basso del fossato/canale per ogni sezione considerata);

i) prevedere l'obbligo della manutenzione dei fossati, anche in area privata, da parte di chi esegue l'intervento; almeno nelle aree agricole mantenere i fossati a cielo aperto, fatta sola eccezione per la costruzione di passi carrai;

l) nelle zone ove possono verificarsi, o anche solo prevedersi, fenomeni di esondazione e ristagno incontrollato di acqua, è meglio evitare la costruzione di volumi interrati, o in alternativa prevedere adeguati sistemi di impermeabilizzazione e drenaggio e quanto necessario per impedire allagamenti dei locali; il piano di imposta dei fabbricati dovrà essere convenientemente fissato ad una quota superiore al piano di campagna medio circostante. La quota potrà essere convenientemente superiore per una quantità da precisarsi attraverso una analisi della situazione morfologica circostante (comunque con un minimo di 30 cm);

m) sono vietati interventi di tombinamento o di chiusura di fossati esistenti, anche privati, a meno di evidenti ed indiscutibili necessità attinenti la pubblica o privata sicurezza o comunque da solide e giustificate motivazioni; in caso di tombinamento occorrerà garantire il mantenimento delle capacità idrauliche esistenti sia in termini di volumi che di smaltimento delle portate defluenti;

n) se l'intervento interessa corsi d'acqua pubblici, consortili o di competenza regionale, anche se non iscritti negli elenchi delle acque pubbliche, tenere conto che la fascia di 10 m dal ciglio superiore della scarpata, o dal piede esterno dell'argine esistente, è soggetta alle disposizioni del R.D. 368/1904 e del R.D. 523/1904; l'intervento o il manufatto entro la fascia dovrà essere specificamente autorizzato dalla competente Autorità idraulica, fermo restando l'obbligo di tenere completamente sgombera da impedimenti una fascia di almeno 4 m. In ogni caso sono assolutamente vietate nuove edificazioni entro la fascia di 10 m, salvo deroga concessa dall'Ente idraulico preposto;

o) nella realizzazione di opere viarie pubbliche e private di qualsiasi tipo dovranno essere previste ampie scoline laterali a compenso dell'impermeabilizzazione imposta al territorio e dovrà essere assicurata la continuità del deflusso delle acque fra monte e valle dei rilevati o delle interclusioni;

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 (esempio 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 montano o 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 invasive con una regimazione delle acque rispettosa dei principi sopra esposti;

u) eventuali interventi edilizi, urbanistici o viabilistici in ambito collinare e montano devono essere progettati sempre con l'ottica di migliorare (se possibile in modo significativo) 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 idraulico potenziale;

w) Devono essere impiegati dispositivi di accumulo delle acque meteoriche per usi domestici non potabili (impianti tecnologici, giardini, orti, etc.).

z) Si deve prevedere la protezione e la difesa delle aree sensibili dal dissesto idrogeologico e dall'erosione, da attuarsi prevalentemente mediante l'uso di specie arbustive ed arboree autoctone. Nel caso di intervento su pendici in cui siano in atto fenomeni di dissesto si dovrà procedere, prima dell'impianto della vegetazione, alla realizzazione di idonee opere di difesa e consolidamento che utilizzino, prioritariamente, le tecniche di ingegneria naturalistica; in particolare nelle aree non boscate intercluse su terreni con forte pendenza, di norma superiore al 40%, dovrà essere valutata la necessità del rimboschimento;

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).
- le nuove urbanizzazioni, dovranno avere fognature di tipo separato, prevedendo pretrattamenti alle acque di precipitazione (derivazione al depuratore delle acque di prima pioggia, collocazione di appositi sedimentatori per eliminare la frazione di solidi sedimentabili trasportati) e avviando le acque di pioggia a pozzi perdenti o altri sistemi di infiltrazione nel sottosuolo dell'acqua;
- le nuove urbanizzazioni/edificazioni non devono far aumentare i coefficienti di deflusso e i coefficienti idrometrici, oltre i limiti di compatibilità con la rete scolante. L'assetto idraulico deve essere studiato ed attuato adottando tecniche costruttive in grado di migliorare la sicurezza e di far diminuire i coefficienti di deflusso con accorgimenti adeguati sia per le urbanizzazioni sia per i singoli fabbricati;
- ad intervento urbanistico o edilizio eseguito, ed a parità di evento di pioggia, la rete di smaltimento delle acque piovane deve prevedere valori di portata massima almeno non superiori a quelle stimabili nella situazione che precede l'intervento (invarianza idraulica). A questo fine, si dovranno mettere in atto le opere di mitigazione idraulica più adeguate alla specifica situazione, attivando i sistemi prescritti nel documento di Compatibilità Idraulica allegato al PATI approvato;
- prediligere, 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);
- nelle reti di smaltimento delle acque bianche: a) prediligere, basse pendenze e grandi diametri; b) valutare l'opportunità di impiegare i perdenti delle acque piovane nel primo sottosuolo e tubazioni della rete acque bianche del tipo drenante;

E' preferibile che il volume di invaso venga ricavato mediante depressioni delle aree a verde opportunamente sagomate e adeguatamente individuate nei futuri PI, che prevedano comunque, prima del recapito nel ricettore finale, un pozzetto con bocca tarata. Oppure, qualora gli spazi disponibili in superficie non siano sufficienti, con una progettazione della rete di raccolta delle acque meteoriche che tenga in

considerazione, oltre al sovradimensionamento della rete di tubazioni (necessario per recuperare il volume di invaso), anche l'inserimento, in corrispondenza della sezione di valle del bacino drenato dalla rete di fognatura bianca, di un pozzetto in cls con bocca tarata per la limitazione della portata scaricata nel fosso ricettore;

- per gli interventi di nuova viabilità, nei tratti di intersezione con canali irrigui e comunque nei tratti di attraversamento di corsi d'acqua all'interno di aree protette ai fini della salvaguardia della biodiversità, aree SIC o ZPS, dovranno essere realizzati sistemi disoleatori per il trattamento sia delle acque di prima pioggia che dei liquidi inquinanti provenienti da possibili sversamenti di autocisterne;

- analogamente le acque inquinate di prima pioggia provenienti dai piazzali di manovra e dalle aree di sosta degli automezzi dovranno essere destinate ad un disoleatore per il trattamento, prima della consegna finale al corpo ricettore o alla batteria di pozzi perdenti. Tali vasche di prima pioggia dovranno periodicamente essere sottoposte a interventi di manutenzione e pulizia;

- non sono ammesse nuove tombature di alvei demaniali. Solo in presenza di situazioni eccezionali tali tipologie di intervento potranno essere autorizzate. Sarà peraltro compito del soggetto richiedente dimostrare il carattere di eccezionalità della situazione;

- assicurare la continuità delle vie di deflusso tra monte e valle delle strade di nuova realizzazione, mediante la realizzazione di scoline laterali e opportuni manufatti di attraversamento. In generale evitare lo sbarramento delle vie di deflusso in qualsiasi punto della rete drenante, per evitare zone di ristagno;

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

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

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

Per tutti i provvedimenti assoggettati a 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.

### **- 7.18 Invariante di natura geologica – Elementi geologici del territorio**

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

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

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

- altezza massima edifici 7.50 mt;

- giacitura coerente con la stabilità del versante;

- la progettazione, ove l'orografia lo consenta, dovrà prevedere il maggior interrimento possibile dei volumi.

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

In tali ambiti sono consentiti i seguenti interventi:

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

- cambi d'uso;

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

Non sono ammessi:

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

#### **- 7.20 – Coni visuali**

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

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

In tali ambiti si dovrà attenersi agli indirizzi successivi:

- le aree di sosta esistenti, attrezzate o attrezzabili come punti panoramici, non possono essere soppresse o chiuse, salvo che per motivi di sicurezza e di pubblica incolumità;
- non sono ammesse le installazioni pubblicitarie con eccezione delle targhe, dei cartelli e di tutta la segnaletica direzionale e informativa di norma e di interesse storico turistico.

#### **- 7.22 Invariante di natura paesaggistica – Grandi alberi**

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

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

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

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

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

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

#### **- 7.24 Invariante di natura ambientale – Nodo ecologico Ambientale;**

Per tutti gli ambiti, si ammette il solo esercizio dell'attività agricola, escludendo l'attività di cava, discarica di inerti, depositi di rifiuti o materiali di qualsiasi genere.

Sono consentite edificazioni per l'attività agricola entro i 100 mt dal perimetro degli edifici esistenti previa il ricorso alla procedura di sportello unico prevista delle presenti norme.

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

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

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

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

#### **- 7.26 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.

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

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

#### **- 7.27 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. E' fatto divieto a chiunque di ostruirli anche mediante piantumazione.

I sentieri e i tratturi presenti sono da riutilizzarsi anche come percorsi pedonali per il tempo libero. Sono considerati accessi ai fondi (e non strada) soltanto quelli che servono a mettere in comunicazione con la via pubblica fondi appartenenti a non più di tre proprietari.

Il proprietario del fondo attiguo dovrà mantenere in buone condizioni il 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. E' comunque fatta salva la normativa di legge vigente.

## **ART. 8 - NORME PER I CONTESTI FIGURATIVI**

Il PI individua nella tavola di piano i contesti figurativi, intesi come ambiti di insieme ad interesse paesaggistico a tutela dell'immagine identificativa del territorio, degli edifici o insiemi di grande valore architettonico, dei percorsi che vi sono connessi, dell'organizzazione agraria e del paesaggio che questa ha generato.

In tali ambiti in particolare si deve:

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

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

In area a contesto figurativo, che costituiscono zona a sè stante, sono concessi interventi 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 nel presente piano.

In tali aree possono essere individuate aree a standard, purchè 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. 21 per le zone agricole.

Tutte le nuove edificazioni, gli ampliamenti o ristrutturazioni, dovranno sottostare al prontuario allegato.

## **ART. 9 - INDIRIZZI E CRITERI PER LA REALIZZAZIONE DI PARCHI E RISERVE NATURALI DI INTERESSE COMUNALE**

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

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

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

Negli ambiti oggetto del presente articolo sono altresì consentiti:

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

- spazi attrezzati per la sosta e la ricreazione, dotati di attrezzature di ristoro e per il tempo libero, inserite nel contesto dei parchi urbani.

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

## **TITOLO IV° - MODALITA' DELL'INTERVENTO CON STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO (SUA)**

### **ART. 10 - 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. 11 - RAPPORTO DEGLI STRUMENTI ATTUATIVI COL PIANO DEGLI INTERVENTI**

Rispetto al Piano degli interventi gli Strumenti Urbanistici Attuativi possono prevedere modificazione del proprio perimetro con il limite massimo del 10% e trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture ed attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi. E' ammesso, per i SUA di iniziativa pubblica in cui emerga l'interesse pubblico, un aumento del 15% in termini volumetrici e/o di superficie coperta relativamente ad alcuni parametri tecnici, quali:

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

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

### **ART. 12 - DISCIPLINA DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI**

Tutti gli Strumenti Urbanistici Attuativi devono essere redatti ed adottati in conformità alle disposizioni vigenti. Escluso il caso di strumento attuativo con previsioni planivolumetriche vincolanti, il volume edificabile può essere liberamente distribuito all'interno delle aree edificabili salvo il rispetto dei parametri tipologici, di altezza, di superficie coperta e di distanze.

## **TITOLO V° - INDICI E DEFINIZIONI**

### **ART. 13 - INDICI URBANISTICI - DEFINIZIONE DEI PARAMETRI E DEGLI ELEMENTI STEREOMETRICI**

Per una corretta applicazione delle norme e delle previsioni del PI, vengono definiti i seguenti elementi geometrici ed indici urbanistici:

#### **Indice di edificabilità territoriale (IT):**

E' il volume massimo, espresso in mc, costruibile per ogni mq di superficie territoriale oggetto di intervento.

#### **Indice di edificabilità fondiaria (IF):**

E' il volume massimo espresso in mc, costruibile per ogni mq di superficie fondiaria del lotto edificabile ad esso corrispondente.

#### **Rapporto di copertura territoriale (RCT):**

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

#### **Rapporto di copertura fondiaria (RCF):**

E' il rapporto percentuale tra la massima superficie coperta dell'edificio e la superficie fondiaria del lotto edificabile ad esso corrispondente.

#### **DEFINIZIONE DI SUPERFICIE**

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

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

E' costituita dalla superficie di pavimento degli alloggi 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, 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.

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

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

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

### **Superficie Netta (SN)**

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

### **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)**

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

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

E' data dalla proiezione orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra dotate di copertura.

Non concorrono alla determinazione della superficie coperta:

- le costruzioni interrato pertinenziali, come di seguito definite, poste sotto il sedime del fabbricato;  
- le costruzioni interrato pertinenziali, come di seguito definite, esterne al sedime del fabbricato, che non emergono dal piano di campagna e con una superficie non superiore al sedime del fabbricato;  
- gli aggetti con sbalzo fino a m. 1,50, se superiori a tali limiti costituiscono superficie coperta per la parte eccedente;

- le coperture di parcheggio in lotti industriali e artigianali con altezza non superiore a m. 3,50 se realizzate con copertura a sbalzo (pensiline);

- le serre in conformità a quanto stabilito dalla L.R. 19/99, le piscine scoperte;

- le scale a giorno con larghezza non superiore a mt. 1,50 a servizio del primo piano fuori terra;

- le scale antincendio anche per più piani;

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

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

- i volumi tecnici e le costruzioni pertinenziali come di seguito definite;

- i tamponamenti perimetrali verticali degli edifici esistenti alla data di approvazione del PATI eseguiti in adempimento alla normativa vigente in materia di contenimento energetico (cappotto termico).

### **Area permeabile (Ap)**

Nelle sole zone a prevalente destinazione residenziale, ad esclusione della zona centro storico, per le nuove costruzioni o gli ampliamenti entro e fuori terra, almeno il 25% del lotto di pertinenza dovrà essere permeabile e quindi in grado di assorbire direttamente le acque meteoriche. Tale permeabilità dovrà essere accertata nella relazione geologica allegata all'intervento.

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

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

### **Superficie territoriale (ST)**

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

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

E' la superficie reale del lotto interessato dall'intervento edilizio utilizzabile a fini edificatori misurata in proiezione orizzontale al netto delle opere viarie (strade, piazze, marciapiedi, parcheggi, ecc.) di uso pubblico, esistenti o previste in progetto.

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

I nuovi volumi che saranno realizzati determineranno 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).

I fabbricati esistenti alla data di approvazione del PI, determinano un vincolo automatico di inedificabilità sulle aree scoperte definite dai titoli abilitativi (licenze, concessioni, PdiC. Etc.) contigue a quella su cui insiste il fabbricato medesimo fino a raggiungere il valore prescritto dagli indici di zona del P.I.. La superficie vincolata potrà anche risultare inferiore a quella stabilita dagli indici attuali. In mancanza di titoli abilitativi la superficie fondiaria vincolata si estende sulle aree contigue di proprietà fino a raggiungere il valore degli indici assegnati.

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

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. Tale possibilità non è ammessa nel caso che i terreni siano inseriti in SUA.

#### **DEFINIZIONE DI SAGOMA**

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

#### **DEFINIZIONI DI ALTEZZE**

##### **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 così come risulta anche in seguito alle opere di sistemazione, 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 valore medio ponderale delle diverse quote misurate sul perimetro del fabbricato o del corpo di fabbrica. Qualora parti dello stesso edificio abbiano il piano di spiccato a quote diverse si assumerà per ogni parte la corrispondente quota minima. 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 agibile, o suscettibile di essere reso agibile anche con interventi successivi; nel caso di soffitto a travatura a vista, l'altezza va misurata all'intradosso del solaio se lo spazio tra le travi è maggiore di due volte l'altezza del trave stesso, all'intradosso delle travi nel caso la distanza sia inferiore. In caso di presenza di sottotetto avente altezza media superiore a m. 1,20, anche se realizzato con strutture permanenti (es. a nido d'ape), si fa riferimento alla sua quota media. Qualora il solaio di copertura dell'ultimo piano non sia orizzontale si fa riferimento alla quota media del suo intradosso. Negli edifici a destinazione d'uso produttiva, all'interno delle zone produttive, per altezza del fabbricato si intende la distanza tra la quota di riferimento e la quota dell'intradosso del soffitto dell'ultimo piano praticabile; qualora il soffitto dell'ultimo piano praticabile non sia orizzontale, la quota di riferimento è quella relativa al punto medio del suo intradosso. La quota di riferimento viene stabilita dal punto medio del colmo dell'asse stradale prospiciente il lotto interessato dall'intervento; per i lotti con più fronti stradali la quota di riferimento viene stabilita dal minimo valore prima definito.

#### **DEFINIZIONE DI DISTANZE**

Le distanze si misurano su di un piano orizzontale a partire dal perimetro della superficie coperta del fabbricato.

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

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

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

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

Quando non siano indicati nelle tavole di PI i limiti minimi di distanza o gli allineamenti obbligatori e salve le particolari norme dettate per le varie zone territoriali omogenee, per le costruzioni all'interno delle zone edificabili devono essere osservate le seguenti distanze dal ciglio stradale:

- mt 5,00 da strade di larghezza inferiore o uguale a mt 7,00
- mt 7,50 da strade di larghezza fra mt 7,00 e mt 15,00;
- mt 10,00 da strade di larghezza superiore a mt 15,00.

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

Possono essere autorizzate, dall'ente competente alla tutela della strada, distanze inferiori quando sia necessario osservare l'allineamento con più edifici preesistenti confinanti o quando la natura dei luoghi non consenta di osservare le distanze minime prescritte. Tali deroghe saranno ammesse a condizione che non ne derivi danno per la salute degli occupanti l'edificio e l'avanzamento non contrasti con esigenze di scorrevolezza o miglioramento della viabilità.

Nel caso di edifici esistenti in fascia di rispetto, l'ampliamento ammissibile in base agli indici di edificabilità può essere realizzato a condizione che non sopravvanti verso il fronte protetto. Sono possibili pertanto sopraelevazioni, costruzioni interrato sotto il sedime del fabbricato esistente, ampliamento verso il fronte opposto alla strada ed interventi puntuali appositamente definiti. Per ogni altro caso sono richiamate le



distanze previste dal D.M. 1404/68 e dal codice della strada.

In riferimento alla delimitazione di Centro Abitato di cui all'art.4 del Codice della Strada, le distanze dal confine stradale da rispettare nella costruzione o ricostruzione totale di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza lateralmente alla strada, non possono essere inferiori ad 1,5 mt. Nel solo caso di esistenza di marciapiede la recinzione può essere costruita a confine con lo stesso anche in deroga alle distanze dalle strade.

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

#### **Distanza dai confini di zona**

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

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

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

E' consentita l'edificazione in aderenza.

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

Sono inoltre autorizzate minori distanze rispetto a quelle sopra previste nei seguenti casi:

- nella sola zona centro storico, negli ambiti i cui interventi sono individuati con apposita schedatura, tra le costruzioni che non si fronteggiano, o le cui pareti antistanti non siano finestrate, vanno osservate le distanze previste nella cartografia di piano e se non prevista le sole disposizioni dettate dal Codice Civile. A tal fine si considera finestrata la parete che sia interessata da fori che costituiscono vedute ai sensi dell'art. 900 C.C. E' consentita l'edificazione in aderenza;

- per adempimento a normative specifiche definite da apposite disposizioni legislative (cappotti per contenimento energetico, etc..).

Tra edifici con interposte strade pubbliche o di uso pubblico è salva la possibilità di imporre, in sede di rilascio del provvedimento edilizio, il rispetto degli allineamenti esistenti.

Il Consiglio Comunale, in sede di approvazione di strumento Attuativo con previsioni planivolumetriche, potrà prevedere minori distanze tra i fabbricati per le singole Zone, purchè siano prioritariamente rispettate le norme igienico sanitarie e i requisiti di aerilluminazione e di veduta degli ambienti destinati alla residenza, definiti dalle norme vigenti in materia.

#### **DEFINIZIONE DI VOLUMI**

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

E' definito come somma dei prodotti delle superfici coperte per l'altezza massima.

Ai fini abitativi è ammesso il recupero dei sottotetti esistenti opportunamente documentati alla data del 31.12.1998 fermo restando il rispetto dei parametri imposti dalla normativa vigente.

Non concorrono nel calcolo dei volumi :

- i portici di uso pubblico, i vani scala di uso comune e le gallerie di uso pubblico;

- la sola loggia per una profondità massima di 1,5 ml a partire dal paramento esterno del fabbricato. Tale volume non viene scomputato nel caso sia previsto un oggetto in continuità.

- le costruzioni precarie nonché quelle espressamente autorizzate su suolo privato o pubblico per servizi di interesse collettivo (chioschi per giornali e simili).

- il sottotetto (porzione del fabbricato compresa tra il solaio di copertura dell'ultimo piano agibile e la copertura dell'edificio comunque realizzata) qualora non sia assolutamente utilizzabile e non accessibile con scala fissa o non superi un'altezza media di mt 1,00 a partire da un'altezza minima di mt 0,50. Ai fini abitativi è ammesso il recupero dei sottotetti esistenti opportunamente documentati alla data del 31.12.1998 fermo restando il rispetto dei parametri imposti dalla normativa vigente;

- volumi derivanti da incentivazioni previste da leggi statali, regionali o dalle presenti norme (per il contenimento dei consumi energetici e dell'edilizia sostenibile - D.Lgs. 115/08, etc..);

- volumi tecnici;

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

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

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

Detti volumi non sono soggetti al rispetto dell'altezza e del volume massimo di zona; devono rispettare invece le distanze dai confini, dalle strade e dai fabbricati di altra proprietà, escluse le canne fumarie e di ventilazione.

E' obbligatorio adottare soluzioni che prevedano il totale o parziale interrimento o collocamento al di sotto della quota del piano di campagna, di qualsiasi volume tecnico. In caso di comprovata impossibilità ad eseguire volumi tecnici interrati, in relazione alle alte specificità ed innovazioni tecnologiche che risultano necessarie per la realizzazione degli stessi, è possibile la realizzazione di volumi tecnici fuori terra. I volumi tecnici le cui dimensioni superano l'ingombro o l'altezza degli edifici limitrofi della zona (silos, torri piezometriche, etc.) dovranno essere obbligatoriamente posti in essere, previa appositi ed adeguati interventi di mitigazione degli impatti visivi e degli altri possibili impatti sull'ambiente.

#### **DEFINIZIONE COSTRUZIONI PERTINENZIALI**

### **Costruzioni Interrate pertinentziali**

Sono da considerare tali le costruzioni interrato o le loro porzioni che non emergono dal piano di campagna originario misurato all'estradosso della copertura finita, realizzate in funzione del fabbricato principale e ad esso funzionalmente collegato. Sono ammesse lievi modifiche al piano di campagna originario attraverso appositi provvedimenti edilizi per una migliore conformazione dello stato dei luoghi.

### **Costruzioni pertinentziali**

Si ritengono pertinentziali le costruzioni previste dal Regolamento edilizio.

Sono quindi ammesse, in eccezione agli indici di edificabilità, dai confini, nel rispetto degli articoli 873 e seguenti del C.C. e ad esclusione della zona centro storico e nuclei e contrade, per ogni unità immobiliare, la realizzazione di costruzioni da vincolare, con apposito atto, ad uso autorimesse a servizio di unità abitative esistenti destinate a residenza, che ne siano carenti o sprovviste, nel rispetto delle seguenti indicazioni:

- a) la superficie netta di pavimento per ciascuna autorimesse sarà compresa tra 12 mq e 25 mq e l'altezza dovrà essere compresa fra un minimo di mt 2.20 ed un massimo di mt 2.70;
- b) è fatto obbligo dell'accorpamento con eventuali altre autorimesse esistenti o previste nelle proprietà confinanti nonché l'eliminazione contestuale di eventuali baracche insistenti sul lotto, anche se legittime;
- c) nel caso in cui le nuove autorimesse fossero a servizio di fabbricati plurialloggio, è fatto obbligo ad una loro progettazione unitaria.

Sono considerate pertinentziali al solo edificio residenziale e soggette a denuncia di inizio attività:

- le costruzioni di caminetti esterni infissi nel terreno nel rispetto degli elementi tipologici esistenti e del C.C..
- le coperture degli accessi pedonali con larghezza massima mt 1,50;
- le strutture mobili, teli mobili stagionali, pergolati o altre strutture ombreggianti queste ultime con altezza non superiore a mt 3,00, poste a distanza minima dal confine di 3,00 mt, di superficie massima 20 mq Tali strutture non sono ammesse nelle zone di centro storico;

Sono considerate pertinentziali al solo edificio commerciale turistico ricettivo e soggette a sola denuncia di inizio attività:

- le strutture mobili, tendaggi e teli mobili stagionali, pergolati o altre strutture ombreggianti (queste ultime con altezza non superiore a mt 3,00, poste a distanza minima dal confine di 3,00 mt, di superficie massima 50 mq). Tali strutture sono ammesse nella zona centro storico solo attraverso apposito permesso di costruire che valuti l'inserimento della stessa nel contesto dell'edificio

Sono considerate pertinentziali al solo edificio residenziale e soggette a sola comunicazione con esclusione delle zone assoggettate a vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/04 per cui dovrà essere acquisito apposita autorizzazione:

- le cassette per alloggiamento di attrezzi o gazebo o per gioco dei bambini di superficie massima mq 6 ed altezza massima 2,4 mt e altre strutture similari (cuccia per cani, caminetti prefabbricati, etc) non infisse nel terreno e in conformità alle distanze previste dal C.C.;
- le tende da sole inserite nel contesto dell'edificio con sporgenza di massimo mt 1,50 escluse quelle ricadenti nella zona centro storico per le quali dovrà essere richiesto apposito provvedimento;
- le serre stagionali mobili prive di strutture murarie (telaio leggero - plastica, legno, alluminio e simili- e rivestimento trasparente morbido - tessuto, nylon e simili - con altezza netta della struttura fino a 2,5ml) purché volte esclusivamente alla protezione o forzatura delle coltivazioni.

### **DEFINIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI**

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

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

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

#### **Lotto Edificabile**

Per area o lotto edificabile deve intendersi l'area di pertinenza della costruzione.

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

#### **Unità minima di intervento (UMI)**

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

Le UMI sono altresì individuate quali zone di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente al fine di consentire all'interno degli insediamenti storici il recupero e la rifunzionalizzazione edilizia ed urbanistica di immobili, complessi edilizi, isolati ed aree.

### **DEFINIZIONI VARIE**

#### **Portico**

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

#### **Loggia**

Sistema distributivo orizzontale, rientrante nella sagoma del fabbricato, che si sviluppa ai piani superiori al piano terra, aperto all'esterno su almeno un lato.

#### **Terrazzo**

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

#### **Pensilina**

Struttura di copertura aggettante.

### **Pergolato o pompeiana**

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

### **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**

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

### **Balcone**

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

### **Costruzione unifamiliare**

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

### **Ristrutturazione Filologica**

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

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

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.

## **TITOLO VI° – ZONIZZAZIONE**

### **ART. 14 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE**

Il Territorio Comunale, è suddiviso nelle seguenti Zone Territoriali Omogenee (ZTO):

**ZONA CENTRO STORICO** - Le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico o da agglomerati insediativi o manufatti isolati di interesse ambientale, individuati come centri storici.

**ZONA RESIDENZIALE SOGGETTA AD INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO** - Le parti totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zona centro storico.

**ZONA RESIDENZIALE SOGGETTA A SUA** - Le parti destinate a nuovi insediamenti residenziali e che risultano inedificate o scarsamente edificate.

**ZONE PRODUTTIVE** - Le parti destinate ad insediamenti produttivi per impianti industriali, artigianali o commerciali.

**ZONE AGRICOLE**- Le parti del territorio destinate ad usi agricoli o produttivi primari in genere.

**ZONA A STANDARD** - Le parti di interesse pubblico destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

### **ART. 15 - NORME COMUNI ALLE VARIE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE**

1- Per gli edifici esistenti, salva diversa indicazione specifica del piano o di normative sovraordinate, valgono le seguenti disposizioni:

a) Gli edifici esistenti con destinazione d'uso conformi a quelle previste dal PI nelle 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 comunque la volumetria esistente;

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

- essere ampliati fino a saturazione degli indici di zona ed è consentito un solo aumento di volume di massimo 60 mc. per ogni unità funzionale (alloggio, azienda produttiva agricola, etc.) per dimostrate esigenze igienico-sanitarie e/o funzionali, anche in deroga agli indici di zona a condizione che il volume sia armonicamente inserito nell'edificio esistente. Tale possibilità è ammessa per gli edifici vincolati di grado 1

solo previa acquisizione di parere da parte dell'organo che ha generato il vincolo;

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) Tutti gli edifici devono essere intonacati entro la fine dei lavori.

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

e) Per le nuove costruzioni, per gli ampliamenti con aumento delle unità abitative (salvo che per le dimensioni e la conformazione del lotto ciò non sia assolutamente possibile) dovrà essere prevista un autorimessa con superficie utile non inferiore a mq 12, nella misura minima di una autorimessa per ogni unità abitativa.

f) Per le ristrutturazioni senza aumento di volume prive di autorimesse, fatto salvo l'ampliamento previsto dalla presente norma, dovrà essere previsto il reperimento di un posto auto di minimo 12 mq per ogni unità abitativa che potrà venire monetizzato nel caso in cui, per le dimensioni e la conformazione del lotto, ciò non sia assolutamente possibile.

g) Per le ristrutturazioni con aumento di volume, escluso l'ampliamento previsto dal presente articolo, dovrà essere previsto il reperimento di un autorimessa di minimo 12 mq per l'unità a cui corrisponde l'aumento di volume, nel caso che per le dimensioni e la conformazione del lotto ciò non sia assolutamente possibile, è ammessa la richiesta di monetizzazione o deroga all'Amministrazione Comunale.

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

3 - Movimenti di terra e muri di contenimento - Qualsiasi modifica dell'originario piano di campagna deve essere chiaramente descritta ed espressamente autorizzata con apposito provvedimento. Il movimento di terreno dovrà essere adeguatamente motivato da esigenze orografiche e/o costruttive. 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 a forte pendenza non devono superare l'altezza di m. 2,00; in caso di maggior dislivello devono essere intervallati da terrazzamenti di profondità non inferiore a metri 2,00, ed essere realizzati con materiali tipici o compatibili con l'ambiente circostante. Possono essere autorizzate maggiori altezze per i muri di contenimento degli accessi interrati ai fabbricati e per opere pubbliche.

4 - Per gli edifici rientranti in una medesima UMI è necessario che il progetto sia esteso all'intera unità mentre la sua attuazione può avvenire anche per stralci funzionali sempre che, a giudizio del Responsabile, non ne derivi una situazione estetica o architettonica inaccettabile.

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

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

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

8. Costruzioni interrato:

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

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

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

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

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

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

L'altezza utile media sia di 2,40 mt. per i locali adibiti ad abitazione, 2,20 mt. per il territorio incluso nell'ambito della Comunità Montana ai sensi delle leggi regionali vigenti e di 2,20 mt. per i locali adibiti a servizi quali corridoi, disimpegno, ripostigli e bagni. L'altezza utile media è calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi 1,80 mt. ridotto a 1,60 per il territorio incluso nella Comunità Montana, per la relativa superficie utile; l'altezza minima va misurata al bordo inferiore di eventuali travi a vista. Gli spazi inferiori a 1,40 mt., salvo le pareti in corrispondenza delle fonti di luce diretta e delle

aperture di aerazione, dovranno essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi (possono essere utilizzati come spazio di servizio destinato a guardaroba, ecc...).

Il rapporto illuminante, se in falda, deve essere pari o superiore a 1/16; in ogni caso il locale cucina ed il soggiorno devono avere un affaccio su parete verticale pari ad almeno il 50% della superficie finestrata richiesta e ad altezza d'uomo (altezza convenzionale degli occhi  $h = 1,50$  mt.), per consentire una sufficiente possibilità di percezione dell'ambiente esterno. In presenza di superficie finestrata a parete ed in falda, ai fini del conseguimento di un fattore di luce diurna medio non inferiore al 2%, dovrà essere soddisfatta la seguente relazione:

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

dove:

$\text{Rill, fin,vert} = \text{Sfin,vert}/\text{Slocale}$  – è il rapporto illuminante della finestratura verticale (pareti o abbaini)

$\text{Rill, fin,falda} = \text{Sfin,falda}/\text{Slocale}$  – è il rapporto illuminante della finestratura in falda

In cui :

S fin,vert è la superficie finestrata su superfici verticali.

S fin,falda è la superficie finestrata in falda.

S locale è la superficie in pianta del locale.

Il rapporto aerante deve essere pari o superiore ad 1/10 della superficie complessiva in pianta del locale, salvo l'individuazione di soluzioni che garantiscano un efficace ricambio d'aria (ad es. ventilazione meccanica, riscontri trasversali), a giudizio del Dipartimento di Prevenzione dell'ULSS, purché in ogni caso sia garantito almeno 1/16, e consentire il ricambio d'aria anche con condizioni meteorologiche sfavorevoli (pioggia, neve,).

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

Eventuali aperture per lucernari del tipo a "raso" devono essere eseguite di dimensione massima di cm. 100 per 140 uguali in dimensione ed orientamento e ricavate preferibilmente nelle falde orientate a Nord e ad Est. Gli abbaini sono consentiti compatibilmente con il grado di protezione dei singoli fabbricati e con le norme di PI e dei piani attuativi interessati, conformandosi a modelli storici riscontrabili negli edifici esistenti nella zona e con l'utilizzo di materiali come da tradizione costruttiva locale. Non sono consentiti per gli edifici soggetti a restauro o con equivalente grado di protezione abbaini di alcun genere.

Gli interventi sono subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali privati in misura non inferiore ad 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione soggetta a ristrutturazione; è consentita la monetizzazione (sulla base dei valori stabiliti con apposita deliberazione di Consiglio Comunale) nei casi in cui sia autorizzata da parte dell'Amministrazione (compatibilmente con la verifica del carico urbanistico aggiuntivo) e dimostrata l'impossibilità del reperimento.

Siano corrisposti gli oneri di urbanizzazione ed il costo di costruzione, calcolati sulla volumetria resa abitativa secondo le vigenti disposizioni per le opere di nuova costruzione.

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

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

#### 11- Recinzioni e muri di cinta

Per le recinzioni delle aree private valgono le seguenti prescrizioni:

a) entro i limiti delle zone residenziali, le recinzioni delle aree private devono essere realizzate con siepi, cancellate, muri, grigliati, ecc. e non superare l'altezza di m.1,70 e di cui la parte cieca non dovrà avere altezza superiore a m. 1,00; le siepi non possono eccedere l'altezza prevista dal codice civile;

b) entro i limiti delle zone destinate ad impianti industriali o artigianali valgono le norme di cui al comma a); è consentita tuttavia l'altezza massima di m.2,50 da realizzarsi con una recinzione a giorno oltre la quota di m. 1,50;

c) nelle zone agricole le recinzioni dovranno essere limitate alle aree di stretta pertinenza delle costruzioni, per le attività di pascolo ed orto, per una superficie massima di mq. 1500 e realizzate in rete plastificata (è ammesso un eventuale cordolo in calcestruzzo dell'altezza massima di cm. 20) o con siepi o con palizzate in legno, di altezza non superiore a m. 1,70, eccezion fatta per il lato prospiciente la pubblica via; in questo caso le recinzioni potranno avere le stesse caratteristiche delle recinzioni delle zone residenziali, saranno preferibilmente realizzate con mattoni a vista con copertina di pietra o laterizio o ringhiera in ferro lavorato o semplice, da armonizzare con il prospetto del fabbricato, di altezza non superiore a m. 1,70. Le recinzioni di fondi agricoli dovranno essere realizzate esclusivamente con palizzate in legno.

Particolare attenzione deve essere riservata alle caratteristiche ambientali, paesaggistiche, urbanistiche, storico-architettoniche delle recinzioni in rapporto al sito: in tale contesto è obbligatorio l'uso di materiali costruttivi tipici dei luoghi e della tradizione.

È ammessa la deroga all'altezza massima delle recinzioni per l'adeguamento a quelle preesistenti, adiacenti o contermini.

Le nuove recinzioni che utilizzano materiali tradizionali quali sasso a vista o sasso a vista listato a mattoni, possono essere previste con l'altezza massima di m. 2,00: tali deroghe sono possibili all'interno delle zone storiche ed agricole, oppure ad esse contermini, o in aree di pertinenza di edifici vincolati dal P.R.G..

Le recinzioni, le ringhiere esterne ed i cancelli devono essere realizzati e mantenuti in modo da garantire adeguate condizioni di sicurezza per le persone (adulti e bambini) tenuto conto anche della loro collocazione

e dell'utilizzo dell'area (es. aree di gioco, presenza di animali, ...); non sono ammesse recinzioni con punte aguzze, salvo deroga per ragioni oggettive e purché l'altezza della recinzione non sia inferiore a 2.40 m.

All'incrocio di strade veicolari, le recinzioni devono essere realizzate con:

- raggio minimo di m. 7, nel caso di strade prive di marciapiede;
- raggio minimo di m. 5, nel caso le strade siano dotate di marciapiede.

Il Comune può vietare l'uso delle recinzioni e può:

- imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie;
- imporre o consentire raggi di curvatura diversi in relazione all'importanza attuale o futura della rete viaria;
- concedere deroghe ai raggi di curvatura per motivi di sicurezza.

Categorie di intervento:

Il P.I. definisce le seguenti categorie di intervento per gli edifici schedati:

#### **- Categoria di intervento 1**

Comprende gli immobili di riconosciuto e notevole interesse storico, architettonico monumentale e testimoniale che si intende conservare perché valorizzano l'ambiente in cui sono inseriti e che hanno le seguenti caratteristiche tipologiche:

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

Gli interventi dovranno essere rivolti a conservare i valori formali e storici dell'edificio o a ripristinare o evidenziare l'originario assetto distributivo orizzontale e verticale interno ed esterno, i rapporti volumetrici, le partiture e proporzioni dei fori, i tipi e le forme delle coperture e dei profili planialtimetrici 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 per interventi di prevalente interesse pubblico previa acquisizione del parere del competente ente di tutela del vincolo imposto.

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- funzione abitativa (ad es. abitazioni residenziali, collegi, colonie, convitti e residenze stagionali) e relativi servizi.
- funzioni terziarie quali: commercio al dettaglio, esercizi di vicinato, funzioni direzionali, finanziarie ed assicurative, studi professionali, funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, didattiche, ricreative, sanitarie pubbliche e private, pubblici esercizi;
- funzioni alberghiere, congressuali e ristorazioni, quali: alberghi e motel; spazi espositivi e congressuali.

#### **- Categoria di intervento 2**

Comprende gli immobili di rilevante interesse storico, architettonico monumentale e testimoniale che risultano coerenti con la cultura della propria epoca e che hanno le seguenti caratteristiche tipologiche:

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

Gli interventi dovranno essere rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità attraverso il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio finalizzata ad un uso più appropriato alle attuali esigenze degli edifici ed alloggi esistenti. Gli interventi riguardano pertanto l'organismo edilizio nel suo insieme e la finalità del restauro viene attuata mediante "un insieme sistematico di opere", cioè con una pluralità organizzata di opere e di interventi coordinati tra loro in un progetto unitario. Il ripristino storico-estetico degli edifici o la migliore funzionalità si perseguono comunque nel rispetto "degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso". Si devono intendere ammissibili contenute modifiche di forma con altrettanto contenute trasposizioni di volume, che in ogni caso non comportino la distruzione totale dell'edificio originario e ne conservino il volume. Pertanto eventuali demolizioni, dovute a crolli o gravi lesioni, e finalizzate alla ricostruzione del fabbricato nello stesso sedime e con le medesime caratteristiche tipologiche dovranno essere avvalorate da una perizia asseverata redatta da ingegnere o da altro tecnico abilitato. Tale intervento dovrà essere puntualmente descritto e motivato e farà parte integrante del provvedimento edilizio. Sono ammessi ampliamenti laddove specificati nelle relative schede purché 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;

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste nella Categoria di intervento 1.

#### **- Categoria di intervento 3**

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

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

Comprende i casi di più completa trasformazione anche d'uso, compatibile con la zona d'appartenenza, dell'organismo originario; in sostanza le modifiche possono essere radicali, supponendosi il fabbricato meritevole di salvaguardia non per valore proprio, ma per l'impatto della sua immagine nell'ambiente circostante. Sono ammessi ampliamenti laddove specificato nelle relative schede purché in sintonia con l'edificio.

In tali manufatti sono ammessi gli interventi di:

- manutenzione ordinaria;

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

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- funzione abitativa (ad es. abitazioni residenziali, collegi, colonie, convitti e residenze stagionali) e relativi servizi.
- funzioni terziarie quali: commercio al dettaglio: esercizi di vicinato; funzioni direzionali, finanziarie ed assicurative; studi professionali; funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, didattiche, ricreative, sanitarie pubbliche e private; pubblici esercizi; autorimesse di uso pubblico; medie strutture di vendita; artigianato di servizio; attività produttive di tipo manifatturiero artigianale solamente se laboratoriali, comunque conformi alle dimensioni stabilite dal PTRC (art. 41), con esclusione delle attività rumorose, nocive ed inquinanti o comunque incompatibili con la residenza;
- funzioni alberghiere, congressuali e ristorazione, quali: alberghi e motel; spazi espositivi e congressuali; strutture per il soggiorno temporaneo (foresterie, residence etc.); ristoranti, bar, enoteche etc.

#### **- Categoria di intervento 4**

Comprende interventi di nuova edificazione per:

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

Le destinazioni d'uso ammesse per le edificazioni in ampliamento sono quelle previste dalla categoria di intervento dell'edificio principale.

Negli altri casi sono ammesse le destinazioni previste nella categoria di intervento 3.

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 5% della superficie, nel rispetto comunque delle distanze minime della zona.

#### **- Categoria di intervento 5**

Comprende la demolizione dell'immobile senza possibilità di alcuna ricostruzione o traslazione. La traslazione è ammessa solo per gli interventi appositamente individuati con il grado 5/n.

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

Il tipo d'intervento prevede la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante la demolizione dei corpi edili incongrui e l'eventuale esecuzione di opere esterne limitate, in ogni caso, al solo riatto dell'area di sedime degli stessi.

Eventuali variazioni delle categorie di intervento, di massimo un grado, saranno possibili attraverso un piano di recupero.

### **ART. 16 - NORME COMUNI ALLE ZONE RESIDENZIALI**

Nelle zone residenziali sono ammesse, oltre alla residenza, le attività ad essa complementari quali:

- esercizi commerciali di vicinato, medie strutture di vendita e pubblici esercizi;
- strutture direzionali (uffici in genere);
- attrezzature per lo svago ed il divertimento 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;

Negli interventi di nuova edificazione residenziali deve essere prevista la realizzazione, anche per stralci funzionali, 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.

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

- a) il volume occupato dall'attività sia inferiore a 1001 mc e la superficie utile di calpestio minore di 251 mq.
- 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 diverse da quelle ammesse per le zone residenziali.

## **ART. 17 - ZONA CENTRO STORICO**

La Zona 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.

Tutte le edificazioni previste in tale articolo, anche i nuovi interventi, dovranno sottostare agli indirizzi progettuali previsti nel prontuario allegato, 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.

Per eventuali edifici iricadenti entro il perimetro di individuazione della Z.T.O. e non contrassegnati da alcun grado di intervento, purchè legittimi, sono ammessi gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c) e d) del D.P.R. 380/2001, purchè finalizzati alla riqualificazione architettonica e ambientale. Le superfetazioni di epoca recente, qualora regolarmente legittimate, che contrastano con i valori da tutelare possono essere conservate solo se vengono rese coerenti con i caratteri degli edifici di valore.

All'interno di tali zone il piano agisce con piani particolareggiati di interesse pubblico già individuati nelle tavole di piano in cui sono definite le Unità minime di intervento (UMI) e le puntuali categorie di intervento per ogni singolo edificio come elencate e definite al precedente articolo 17.

Il singolo intervento edilizio potrà prevedere la fusione di più UMI o la sua divisione previa presentazione di uno studio di massima di progettazione unitaria.

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

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

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

Nell'elaborazione dei piani attuativi e per tutti gli interventi non definiti puntualmente dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- altezza massima dei fabbricati pari a quella degli edifici circostanti di interesse ambientale ma non superiore a 9,00 mt.
- prevedere un'analisi puntuale e specifica dei singoli fabbricati con particolare riferimento alla tutela e alla salvaguardia fisico-formale degli edifici di vecchio impianto.

In deroga a quanto previsto dalle presenti norme, qualora si rendesse necessario nei SUA reperire ulteriori superfici da destinare a parcheggi e a verde pubblico attrezzato sulla base dell'entità delle trasformazioni previste, e fosse riconosciuto che tale reperimento all'interno della zona potrebbe compromettere il delicato assetto morfologico esistente, il Comune definisce la zona all'uso destinata dal PI all'interno della quale andranno conferite quelle superfici. Le relative aree saranno attrezzate e cedute al Comune con le stesse modalità previste nei piani attuativi per le aree e le opere di urbanizzazione primaria. In alternativa potrà essere richiesta la monetizzazione delle aree.

Nelle zone assoggettate a SUA gli indici di edificabilità Territoriale risultano essere:

### **PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

A 7 In tale zona sono individuati gli interventi consentiti a seguito di accordo n. 2 ai sensi dell'art. 6 delle presenti norme che dovranno essere attuati in conformità e con le condizioni previste da tale accordo.

## **ART. 18 - ZONA RESIDENZIALE SOGGETTA AD INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO (IED)**

E' costituita dalle aree con una urbanizzazione residenziale consolidata ed in tale zona gli interventi si attuano nel rispetto delle prescrizioni definite nel presente articolo.

Distanza minima dai confini pari ad 1/2 dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt 5,00.

Distacco tra edifici non inferiore all'altezza del fronte del fabbricato più alto con un minimo di mt 10,00 salvo particolari deroghe previste nella presente normativa.

Tipologia edilizia unifamiliare, bifamiliare, a schiera, a blocco isolato.

Gli edifici esistenti possono essere oggetto di ogni intervento edilizio compresa la demolizione con ricostruzione conservando o migliorando le precedenti altezze e distanze senza comunque aumento della cubatura esistente. Qualora il volume esistente ecceda l'indice di edificabilità della zona, sono sempre consentiti gli interventi di cui all'art. 3 comma 1 lett. a),b),c),d) del D.P.R. 380/2001.

Gli indici stereometrici da applicare risultano essere:



## SALCEDO

Ind.edif.fond. mc/mq = 2,50 RCF = 50% H = 10,50 Piani = 3	ZONE R N. 4-5-16-28-29-30
Ind.edif.fond. mc/mq = 2,00 RCF = 35% H = 9,00 Piani = 3	ZONE R N. 9-10-11-13-19
Ind.edif.fond. mc/mq = 1,80 RCF = 35% H = 8,00 Piani = 2	ZONE R N. 20-21-24-25-26-27
Ind.edif.fond. mc/mq = 1,50 RCF = 35% H = 7,50 Piani = 2	ZONE R N. 1-2-3-6-7-8-12-14-15-17-18-22-23

### PRESCRIZIONI PARTICOLARI

R7- si prescrive il divieto di accesso diretto dalla strada provinciale e l'utilizzo, per l'accesso, della viabilità attualmente esistente e utilizzata dalla vicina abitazione.

## ART. 19 - ZONA RESIDENZIALE SOGGETTA A STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO (SUA)

Sono costituite dalle aree di espansione dell'edificato di tipo residenziale e si attuano attraverso SUA nel rispetto delle prescrizioni definite nel presente articolo.

Altezza massima dei fabbricati non superiore a mt 7,50

Rapporto di copertura massima: 35% territoriale;

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

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

Tipologia edilizia: isolata o unifamiliare, bifamiliare, a schiera, in linea a cortina a corte, a blocco.

Lo schema relativo all'organizzazione della viabilità e degli spazi pubblici, riportato nelle tavole di PI, può essere marginalmente modificato dallo SUA.

Gli indici di edificabilità territoriale da applicare risultano essere:

### SALCEDO

Zona SUA 6 Ind.edif.fond. mc/mq = 1,20
--

### PRESCRIZIONI PARTICOLARI

SUA 3 All'interno della zona in aggiunta ai normali standards primari dovranno essere ricavati mq. 2.900 di parcheggi con localizzazione atta a servire la vicina area a verde sportivo.

SUA 1 si prescrivono tipologie insediative esclusivamente a schiera, collocate parallelamente alle curve di livello in maniera da riprendere le lievi ondulazioni del terreno inserendosi armonicamente nelle linee del paesaggio. Si prescrive l'uso di materiali locali, tetto a due falde con il colmo parallelo alle curve di livello e in generale forme architettoniche, fori etc. riconducibili il più possibile a quanto indicato nel Prontuario. Il piano attuativo dovrà provvedere a reperire standard nella misura prevista dalla legislazione vigente per le opere di urbanizzazione primarie.

SUA 2 Le opere di urbanizzazione (strade, percorsi pedonali etc.) dovranno integrarsi con le opere a valle previste nell'area SUA 1 secondo le indicazioni dell'Amministrazione comunale.

Dal punto di vista delle tipologie insediative vanno privilegiate le aggregazioni che richiamino gli insediamenti a corte tipici delle contrade. Il perimetro di SUA indicato nella tavola riguarda le aree coinvolte nel progetto di lottizzazione. Il perimetro minimo è obbligatorio e comprende le aree da urbanizzare e rendere edificabili e le aree da destinare a standards secondari. Queste ultime vanno cedute al Comune in aggiunta alla realizzazione/cessione degli standards primari indicati nella scheda planivolumetrica.

SUA 4 - Nella zona va rispettato lo schema planivolumetrico allegato.

## ART. 20 - ZONE PRODUTTIVE PER ATTIVITA' INDUSTRIALI E ARTIGIANALI DI ESPANSIONE E DI COMPLETAMENTO

Nelle zone di cui al presente articolo 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, nonché all'alloggio per il proprietario o per il personale di custodia, le seguenti attività:

- Artigianato di servizio;
- Attività commerciali all'ingrosso;
- Attività commerciali fino alla media struttura di vendita;
- Attività direzionali;
- Attività turistico ricettive ammesse con apposita convenzione che dovrà definire le finalità e vincolare le nuove destinazioni d'uso;
- Rivendite di automezzi;
- Esercizi di vicinato, con esclusione della tabella merceologica alimentari e nella misura non superiore al 25% della superficie coperta del fabbricato;
- Esercizi pubblici ivi ricompresi quelli per la somministrazione di alimenti e bevande.

L'alloggio del proprietario/custode, non può essere superiore a mc 500 450 per unità produttiva ed è soggetto ad un vincolo di connessione con il sito produttivo. Un'eventuale scissione comporterà il cambio di destinazione d'uso di tale porzione da "residenziale" ad altro uso compatibile.

In tali zone devono essere rispettate le disposizioni seguenti:

- L'area coperta dei fabbricati non dovrà superare il 60% dell'area del lotto.
- Altezza massima mt 10. Possono superare i mt 10 solo gli impianti tecnologici che si rendano indispensabili per l'attività.

- La distanza del fabbricato o corpo di fabbrica dai confini di proprietà non dovrà essere inferiore a 1/2 (uno fratto due) volte la sua altezza e comunque non inferiore a mt 5.
  - Il distacco minimo tra fabbricati o corpi di fabbrica non dovrà essere inferiore all'altezza delle fronti del fabbricato più alto e comunque non inferiore a mt 10 salvo diverse disposizioni della presente normativa.
  - La distanza minima dalle strade è posta in mt. 10, fatte salve, in relazione alla classificazione delle stesse, le disposizioni di cui al D.M. 1444/1968 e del D.Leg.vo 285/1992 e s.m.i.;
- 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.

#### PRESCRIZIONI PARTICOLARI

PROD 3 Nella formazione del piano in sede di convenzionamento si dovrà cedere gratuitamente il parcheggio individuato dalle tavole di piano. E' altresì ammessa l'individuazione degli standard obbligatori in tale area.

PROD 9 E' ammessa la costruzione a nord verso il torrente, in allineamento sui lati nord ed ovest con l'edificio esistente, di un ampliamento di mc. 200 in deroga agli indici previsti, con destinazione commerciale-residenziale previa acquisizione parere favorevole dell'ente competente. Tale volumetria potrà essere altresì utilizzata anche come cambio di destinazione degli edifici esistenti. L'altezza massima sarà quella della parte esistente con obbligo di allineamento della linea di gronda. La forimetria dovrà rispettare le dimensioni degli esistenti e sarà fattibile sul solo lato ovest (fronte strada). La restante superficie scoperta dovrà obbligatoriamente essere totalmente mantenuta nelle destinazioni esistenti (parcheggio, spazi di manovra ecc.).

PROD. 11 All'interno di tale area sono ricompresi, come esistenti, impianti tecnici, isole ecologiche e le attrezzature al servizio del traffico quali le stazioni per la distribuzione carburanti, sia di tipo liquido che gassoso. Le destinazioni esistenti devono intendersi le sole attuabili e non sono conseguentemente consentite le restanti attività richiamate dal presente articolo. Tutti gli interventi ricadenti in zona si attuano mediante IED, anche per stralci purchè funzionali, con obbligo di acquisizione dei rispettivi pareri degli Enti preposti in materia. In tale area non è consentita la realizzazione di alloggi per il proprietario/custode.

Per le attrezzature quali le stazioni per la distribuzione carburanti valgono le seguenti prescrizioni:

#### 1. Tipologie minime d'impianto.

Gli impianti stradali per la distribuzione dei carburanti si dividono in "chioschi", "stazioni di rifornimento" e "stazioni di servizio" a seconda che dispongano dei seguenti requisiti minimi:

##### a): chiosco

- la presenza di almeno due colonnine a semplice o doppia erogazione oppure una colonnina a multipla erogazione con idoneo spazio (da computarsi nell'area di pertinenza dell'impianto al di fuori della sede stradale) per l'effettuazione del rifornimento in relazione alla semplice o multipla erogazione delle colonnine stesse;

- la presenza di un punto aria e di un punto acqua;

- la presenza di una pensilina a copertura delle sole colonnine;

- la presenza di un locale per addetti dotato di servizio igienico;

##### b): stazione di rifornimento

- la presenza di almeno tre colonnine a semplice o doppia erogazione oppure due colonnine a multipla erogazione con idoneo spazio per l'effettuazione del rifornimento (da computarsi nell'area di pertinenza dell'impianto al di fuori della sede stradale) in relazione alla semplice o multipla erogazione delle colonnine stesse;

- la presenza di un punto aria e di un punto acqua;

- la presenza di una pensilina per offrire riparo durante l'effettuazione del rifornimento;

- la presenza di un locale per addetti con annesso spogliatoio, servizi igienici a disposizione anche degli automobilisti con possibilità di apertura di negozi, bar, edicole;

##### c): stazione di servizio

- la presenza di almeno quattro colonnine a semplice o doppia erogazione oppure due colonnine a multipla erogazione con idoneo spazio per l'effettuazione del rifornimento (da computarsi nell'area di pertinenza dell'impianto al di fuori della sede stradale) in relazione alla semplice o multipla erogazione delle colonnine stesse;

- la presenza di un punto aria e di un punto acqua;

- la presenza di una pensilina per offrire riparo durante l'effettuazione del rifornimento; la presenza di una superficie coperta nella misura di 30 mq. per locali destinati agli addetti con relativo spogliatoio, servizi igienici per gli stessi e per gli automobilisti, magazzino, deposito per olio lubrificante, lavaggio e il grassaggio e/o gommista e/o elettrauto e/od officina riparazioni con possibilità di apertura di negozi, bar ed edicole.

2 superficie minima dell'impianto, modalità d'intervento e indici.

I nuovi impianti dovranno avere una superficie minima del lotto non inferiore a quella risultante dalla successiva tabella a seconda della zona di appartenenza. Nel calcolo della superficie non vanno computati gli accessi all'impianto e le relative corsie di accelerazione e decelerazione, nonché gli spazi liberi e a parcheggio degli eventuali esercizi commerciali connessi all'impianto.

Zona	Tipo di impianto		
	Stazione di servizio	Stazione di rifornimento	Chiosco
Prod. 11	Mq. 1.500	Mq. 1.200	Mq: 800

Detti impianti per la distribuzione di carburanti, e le relative costruzioni ed attrezzature, devono comunque rispettare un distacco minimo di ml. 200 da tutte le aree soggette ai vincoli di cui alle leggi 1089/39 e 1497/39; questi non possono essere collocati all'interno delle aree di pertinenza di edifici tutelati ai sensi della

legge 1089/39, in zone aventi particolare pregio o contenute di vincolo o salvaguardia di tipo paesaggistico-ambientale individuate nel P.R.G., in siti tali da impedire la visuale anche parziale di beni di interesse storico-artistico-architettonico e/o contesti di valore ambientale, gli stessi non devono costituire elemento di sovrapposizione o interferenza con particolari aggregati urbani di pregio.

Al fine di eliminare o limitare il più possibile il disagio causato dall'evaporazione dei carburanti, dall'emissione di gas di scarico e rumori delle auto, in particolar modo quando l'impianto risulti munito di autolavaggio, officine di manutenzione e riparazione, elettrauto, gommista e quant'altro, dovrà essere garantita una distanza non inferiore a ml. 50 tra detti impianti e gli altri edifici destinati ad uso civile (abitazioni, scuole, ospedali, ecc.), sono comunque fatte salve eventuali maggiori distanze imposte da norme di legge in materia di tutela ambientale o di sicurezza.

3, Parametri urbanistici.

gli interventi sono attuabili per una superficie coperta massima non superiore a quanto indicato dalla normativa regionale vigente per ogni tipologia di impianto (non concorrono al computo della superficie coperta le sole pensiline a protezione degli impianti di erogazione e riparo durante l'effettuazione dei rifornimenti), nonché, nel rispetto dei seguenti parametri:

- officine manutenzione-riparazione autoveicoli S.U. max = mq. 100;
- magazzini, depositi, servizi igienici e locali di servizio per una S.U. max complessiva di mq. 50;
- spazi commerciali per vendita pezzi di ricambio ed accessori auto per una S.U. max di mq. 90;
- rivendita di giornali e riviste per una S.U. max mq. 5;
- pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande di cui all'art. 5 lett. b) della L. 287/91 per una S.U. max di mq. 20;
- H. max = ml. 5 ad esclusione delle pensiline;
- H. max all'intradosso delle pensiline di protezione pari a ml. 5,50;
- distanza minima dai confini e dal ciglio stradale pari a ml. 5,00; possono essere prescritte distanze maggiori per eventuali incompatibilità con attività limitrofe preesistenti;
- distacco minimo dagli edifici esistenti in aree confinanti ml 10

Sono escluse dal computo della superficie coperta (S.C.) le pensiline aperte su tre lati.

In caso di cessazione dell'attività di distribuzione dei carburanti è fatto obbligo lo smantellamento dell'intero impianto ed il ripristino dei luoghi da eseguirsi entro sei mesi dalla data di cessazione.

4. Tutela della salute e dell'ambiente.

Gli impianti devono essere organizzati in modo tale da evitare intralcio o pericolo per il traffico, devono essere previste adeguate corsie di accelerazione e decelerazione, salvo eventuale diverso parere dell'ente proprietario della strada, fatta eccezione per le grandi direttrici di traffico (art. 12 del Piano Regionale di Razionalizzazione della Rete di Distribuzione di Carburanti).

Ogni struttura ed apparecchiatura infissa nel suolo deve trovarsi ad una distanza non inferiore a ml. 5,50 dal limite esterno del marciapiede o, in sua assenza, dal ciglio stradale ed all'interno dell'impianto dovrà esserci uno spazio costantemente libero sufficiente per almeno 7-8 autovetture in attesa di rifornimento.

Per minimizzare la dispersione del carburante nell'ambiente, le pistole di distribuzione devono essere dotate di sistema di aspirazione, così come previsto dall'attuale normativa, mentre le cisterne di stoccaggio devono essere del tipo a doppia camicia con controllo a gas inerte (azoto).

I piazzali devono essere impermeabilizzati in modo tale da evitare la dispersione nel sottosuolo delle acque di dilavamento; quest'ultime, quelle derivanti dai diversi servizi, nonché quelle provenienti dagli autolavaggi devono essere convogliate e collegate alla fognatura o raccolte in vasche stagne. Le aree destinate alle suddette strutture per la distribuzione dei carburanti devono essere dotate di impianto o collegamento fognario o, in alternativa, di adeguate vasche stagne per la raccolta delle acque reflue.

Nella sistemazione del terreno gli eventuali dislivelli, da crearsi per avere l'impianto alla stessa quota del piano stradale, potranno essere risolti con la realizzazione di muri di sostegno e/o scarpate o terre armate.

I muri di sostegno dovranno essere rivestiti in pietra ed avere altezza non superiore a ml. 1,50; dislivelli con altezza superiore a ml. 1,50 dovranno essere risolti con la realizzazione o di scarpate o di terre armate di altezza non superiore a ml. 3,00; eventuali dislivelli con altezza superiore a ml. 3,00 andranno colmati con la formazione di più scarpate intercalate da falsipiani; le scarpate e/o terre armate dovranno essere inerbite e/o rivestite con essenze arboree e/o arbustive.

Gli impianti di distribuzione carburanti e loro attrezzature dovranno essere opportunamente mascherati con adeguata quinta arborea ed arbustiva composta da essenze autoctone e/o naturalizzate da sistemarsi lungo il perimetro esterno dell'area, eccezione fatta per il lato fronte strada che potrà avere delle siepi a basso sviluppo poste nelle aiuole sparti-traffico.

5. Attività commerciali ammesse.

Sono consentiti, nei limiti del rapporto di copertura massimo per gli edifici di cui ai punti precedenti, la compresenza di piccoli esercizi commerciali rivolti principalmente ai veicoli (negozi di accessori e ricambi per autoveicoli, autolavaggi, e simili) ed eventualmente alla persona (edicole, bar, ristoranti e simili).

Dette attività sono consentite a condizione che, comunque, sia rispettata la superficie minima di cui al precedente punto 3 anche per gli impianti esistenti.

Le attività commerciali autorizzate all'interno degli impianti stradali per la distribuzione dei carburanti devono essere collocate il più lontano possibile dagli erogatori.

Tali attività dovranno in ogni caso disporre, in aggiunta alla superficie minima di cui al precedente punto 3, di una corrispondente superficie a parcheggi nella misura minima di mq. 200 oltre a mq. 100 di area scoperta disponibile, dette aree devono essere organizzate in modo tale da non interferire con il livello di sicurezza e funzionalità dell'impianto.

## **ART. 21 - NORME GENERALI PER LE ZONE AGRICOLE "E"**

La normativa riportata nel presente articolo non è applicabile all'interno degli ambiti dei nuclei e contrade definito dall'art. 22 delle presenti norme.

Gli interventi edilizi ammessi sono i seguenti:

- interventi puntuali definiti nella cartografia di piano e dall'art. 24 della presente normativa;
  - gli interventi sugli edifici schedati secondo i gradi di intervento stabiliti dalla presente normativa;
  - gli interventi di cui alla lettera a), b), c) d) dell'articolo 3 del DPR n. 380/2001, fatte salve le specifiche previsioni di gradi d'intervento riportati nelle schede di PI, senza variare la volumetria originaria, nonché 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, finalizzati alla tutela del patrimonio storico ambientale;
  - 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;
  - gli interventi edilizi in funzione dell'azienda agricola destinati a strutture agricolo-produttive e nuove case di abitazioni con le modalità di cui agli artt. 44 e 45 della L.R. 11/2004. Tutti gli interventi, ivi compresi annessi e fabbricati inerenti all'attività agro-silvo-pastorale, che generano nuova volumetria sono altresì vietati su porzioni di terreno con pendenza maggiore al 30%, a meno che i terreni non siano già serviti da viabilità comunale di accesso;
  - interventi connessi con le seguenti attività: sistemazione dei terreni; coltivazione dei terreni; pascolo; zootecnia ed allevamenti; selvicoltura e raccolta prodotti del bosco; attività faunistico venatorie compatibili con la tutela dell'assetto faunistico; conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli ed attività direttamente connesse; agriturismo; motorietà, tempo libero e sport in connessione con le risorse ambientali, storiche, insediative, culturali ed alimentari esistenti; ospitalità extralberghiera in edifici esistenti; ospitalità alberghiera in edifici idonei a norma di legge e con apposite garanzie circa il mantenimento della destinazione d'uso; ricettività turistica all'aria aperta; reti ed impianti tecnologici, nel rispetto di criteri di compatibilità paesistico-ambientale; attività pubbliche o di interesse pubblico;
  - 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 (purchè ricadente entro un raggio di m. 50 dal sedime preesistente), sempre che non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale o sul bene da tutelare.
  - gli interventi previsti dall'art. 44 comma 5 bis della L.R. 11/2004;
  - gli interventi previsti dall'art. 44 comma 5 ter della L.R. 11/2004 (modesti manufatti realizzati in legno privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese removibilità, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo) che dovranno avere una superficie massima di 15 mq, altezza massima di 2,50 ml ed una distanza minima dai confini di mt. 5,00 e dalle strade di mt. 20,00;
  - gli interventi ammessi dalla L.R. 33/02 e s.m.i., previa PP che interessi l'intero ambito oggetto di intervento. La convenzione dovrà definire le finalità e vincolare le destinazioni d'uso esistenti.
- Negli ambiti ricadenti all'interno delle invariati, definite dalle presenti norme, gli interventi sui manufatti edilizi nuovi ed esistenti dovranno rispettare i criteri stabiliti nella specifica normativa.
- 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
- 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) m. 7,50
- distanza minima dai confini ml 5,00
- distanza tra fabbricati ad uso abitazione, quando non siano in aderenza ml 10,00
- distanze minime dalle strade come da indicazioni art. 13 delle presenti norme

## **ART. 22 - NUCLEI AGRICOLI E CONTRADE INDIVIDUATE AI SENSI DELL'ART. 21 DEL PATI**

Nelle tavole di PI sono individuati nuclei e contrade ricadenti in ambiti agricoli la cui destinazione è prioritariamente residenziale. In tali aggregazioni, definite a sensi dell'art. 21 delle NTO del PATI, nelle aree non sottoposte alla formazione dello SUA, il piano agisce con PP di iniziativa pubblica in cui sono individuate, in apposite tavole, le UMI e le categorie di intervento per ogni singolo edificio riferite alle categorie descritte nell'art. 15 della presente normativa. In tali zone è necessario procedere al recupero del patrimonio edilizio esistente od al riordino urbanistico mediante interventi volti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso ed al loro interno non valgono, pertanto, le disposizioni del D.M. 01.04.1968 relativamente alle fasce di rispetto stradale delle ZTO "E".

Eventuali variazioni delle categorie di intervento, di massimo un grado in diminuzione, saranno possibili attraverso un piano di recupero. Il Singolo intervento edilizio potrà prevedere la fusione di più UMI o la sua divisione previa presentazione di uno studio di massima di progettazione unitaria.

Sono pertanto consentiti in tali ambiti:

- 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, per la valorizzazione dei prodotti tipici, per strutture connesse al turismo rurale, per gli edifici già schedati dal PRG ed ora opportunamente indicati;
- gli interventi di trasformazione delle attuali destinazioni in destinazione residenziale solo per gli edifici appositamente individuati per massimo 600 mc;
- gli interventi di trasformazione delle attuali destinazioni in destinazione diverse solo per gli edifici appositamente individuati;
- gli interventi assoggettati alla disciplina della legge L.R. n. 19/99, oltre i limiti stabiliti da tale disciplina, vige quanto definito dall'art. 44 della L.R. 11/2004;
- interventi connessi con le seguenti attività: conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli ed attività direttamente connesse; agriturismo; motorietà, tempo libero e sport in connessione con le risorse ambientali, storiche, insediative, culturali ed alimentari esistenti; ospitalità extralberghiera in edifici esistenti; ospitalità alberghiera in edifici idonei a norma di legge e con apposite garanzie circa il mantenimento della destinazione d'uso; ricettività turistica all'aria aperta; reti ed impianti tecnologici, nel rispetto di criteri di compatibilità paesistico-ambientale; attività pubbliche o di interesse pubblico.

Le destinazioni d'uso ammesse, complementari alla destinazione residenziale, risultano essere:

- agricola, escluse strutture agricolo-produttive;
- turistico ricettive.

Tutte le nuove edificazioni previste in tale articolo dovranno sottostare agli indirizzi progettuali previsti nel prontuario. Il Responsabile del settore, sentita la C.E.C., può prescrivere interventi necessari per eliminare o correggere gli elementi architettonici non compatibili con le direttive o prescrizioni costruttive previste nel presente articolo, mentre in linea generale, per tutti gli edifici, si prescrive:

- il nuovo involucro non potrà avere un'altezza superiore a due piani fuori terra, salvo ove diversamente indicato nell'apposito fascicolo;
- in sede di progettazione esecutiva è preferibile rivedere e riqualificare completamente l'intero aspetto formale architettonico del complesso edilizio;
- uno studio dettagliato nell'uso dei materiali, cromatismi, forme e tipologie architettoniche il più possibile coerenti ed in continuità con la tradizione costruttiva locale;
- la realizzazione di adeguate opere di arredo e di sistemazione ambientali compatibili con il contesto storico e paesaggistico preesistente (piantumazioni con essenze arboree ed arbustive autoctone, murature di recinzione e di contenimento in pietra locale etc.) allo scopo di mitigare l'impatto visivo delle strutture edilizie esistenti ed in ampliamento.

### **PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

Sono ammesse le destinazioni produttive come previsto per le zone residenziali.

N08 per l'attività esistente è ammesso l'ampliamento con la sagoma definita dalle schede di piano e con la stessa destinazione dell'attività.

## **ART. 23 - INDIRIZZI E CRITERI PER LE ZONE AGRICOLE DI AMMORTIZZAZIONE E TRANSIZIONE**

Nelle zone agricole di ammortizzazione sono ammessi gli interventi e gli ampliamenti previsti per la zona agricola, con le seguenti esclusioni:

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

Sono per contro ammessi allevamenti per la creazione di fattorie didattiche.

#### **ART. 24 - PREVISIONI PUNTUALI IN ZONA AGRICOLA**

Per gli edifici esistenti in zona agricola individuati nella tavola di piano con apposito simbolo e conseguentemente in apposito fascicolo, sono ammessi, mediante IED:

- gli interventi puntuali anche di nuova edificazione definiti dalle tavole di piano;
- i cambi d'uso da destinazione agricola a residenziale per gli edifici già schedati dal PRG ed ora opportunamente indicati;
- gli interventi di trasformazione delle attuali destinazioni in destinazione residenziale solo per gli edifici appositamente individuati nei limiti massimi di 400 mc e 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;
- gli interventi di trasformazione delle attuali destinazioni in destinazione diverse solo per gli edifici appositamente individuati.

Si prescrive altresì:

- l'altezza massima, se non precisata nella scheda, non può superare quella esistente e comunque i due piani fuori terra 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.

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

#### **TITOLO VII° - TUTELA AMBIENTALE**

##### **ART. 25 - NORME A FAVORE DEL CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI E DELL'EDILIZIA SOSTENIBILE**

Nella redazione di nuovi interventi, il PI con l'obiettivo della tutela e riqualificazione ambientale, 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. 26 - 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**

Per favorire la riduzione dell'inquinamento atmosferico, tutti gli interventi che aumentano il carico urbanistico e generano nuova volumetria dovranno prevedere nella progettazione:

- barriere vegetali al fine di limitare la diffusione delle polveri totali;
- 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.

Per tutti gli ambiti assoggettati a SUA, deve:

- essere garantita la realizzazione di fasce a verde piantumato di mitigazione e ambientazione nei 20 mt di prossimità alle funzioni incompatibili con la destinazione (strade, destinazioni incompatibili, etc..).
- 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.

Per quanto riguarda l'inquinamento luminoso, dovranno essere rispettate le disposizioni contenute nella LR 22/1997 e s.m.i.

Tutti gli interventi residenziali, in ordine al principio di precauzione, dovranno seguire le disposizioni previste dalla vigente normativa per quanto attiene al livello di riferimento di radon.

#### **TITOLO VIII° - SPAZI PUBBLICI**

##### **ART. 27 - 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 standards e servizi, che potranno essere gestiti sia direttamente, sia attraverso Enti od istituti pubblici od a partecipazione pubblica e sia stipulando apposite convenzioni con associazioni od organizzazioni.

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

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

- 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 devono essere assicurati gli standards primari nella misura prevista dalla normativa vigente, mentre gli standards secondari sono già definiti e localizzati dal PI in relazione all'intera capacità insediativa teorica prevista: le corrispondenti aree devono pertanto essere conferite nell'ambito delle zone individuate dal PI. Nel caso in cui, nell'ambito del SUA, non siano individuati standards secondari, le aree devono essere conferite nell'ambito delle zone individuate dal PI, o in alternativa acquisite dall'Amministrazione comunale previa la monetizzazione del relativo 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.

Gli standards individuati all'interno degli ambiti di SUA nella cartografia del PI sono da considerare come standards primari di pertinenza dei singoli piani e non vengono computati nel conteggio degli standards secondari di PI, e possono essere variati di posizione nel rispetto delle quantità previste. Nel quadro della classificazione e nel rispetto degli obiettivi qualitativi e quantitativi stabiliti dal presente Piano per le dotazioni di spazi e attrezzature pubbliche, possono essere apportate modifiche alla destinazione per trasformarne l'uso preesistente in uno degli altri usi pubblici previsti senza variare lo strumento urbanistico, ma nel rispetto delle dotazioni massime stabilite dal dimensionamento approvato.

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

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

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

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

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

## **ART. 28 - INDIRIZZI E CRITERI PER LE ATTREZZATURE E SERVIZI DI INTERESSE COMUNE DI MAGGIOR RILEVANZA**

Tutte le nuove aree a standard individuate sono prioritariamente destinate, previo accordo tra i vari comuni, ad aree a servizi intercomunali al fine di ottenere un'offerta completa per tutti i servizi. Se i comuni partecipanti al PATI non manifestano interesse, il Comune può procedere alla realizzazione dell'area, comunque prevedendo la possibilità di utilizzo intercomunale.

La realizzazione di strutture ad area vasta (piscine, asili nido, etc), o la creazione di locali per servizi all'infanzia (tagesmutter), o strutture dove far incontrare giovani ed anziani può essere gestita sia direttamente, sia attraverso Enti od istituti pubblici o a partecipazione pubblica e sia stipulando apposite convenzioni con associazioni od organizzazioni.

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

Le zone per servizi ed attrezzature sono riservate ad interventi per opere e per servizi pubblici o di interesse pubblico, quali scuole, asili, chiese, mercati, centri sociali, parcheggi, impianti sportivi, verde attrezzato, etc. Gli Enti Pubblici e previo accordo con l'Amministrazione Comunale, i privati, singoli o associati, possono realizzare direttamente interventi per l'attuazione di opere e servizi, in area di proprietà o in diritto di superficie, a condizione che l'intervento sia compatibile con gli indirizzi generali ed i programmi comunali.

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

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

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

### **A) AREE PER L'ISTRUZIONE.**

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

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

#### B) AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE.

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

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

#### C) SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI PER IL GIOCO E LO SPORT E AREE RISERVATE AD ATTREZZATURE SPORTIVE.

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

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

#### D) PARCHEGGI.

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

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

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

#### PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Per tutte le zone previste nel presente articolo, nei limiti dei parametri stabiliti per ogni singola zona, 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, convitti, 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.

Nelle zone assoggettate a SUA lo strumento urbanistico potrà modificare l'articolazione quantitativa degli standards urbanistici primari e secondari previsti, nel rispetto della quantità minima complessiva stabilita dal presente articolo.

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

Le strade sono classificate dagli organi competenti ai sensi del D.Lgs.n. 285/92 (Nuovo Codice della Strada) e del D.P.R. n. 495/92 e successive modifiche e integrazioni. Nelle tavole del PI sono individuate la viabilità principale, viabilità secondaria e quella di collegamento tra frazioni e contrade. Le indicazioni del PI relative alla viabilità di previsione e a quelle esistenti da potenziare hanno valore vincolante per quanto riguarda la posizione degli svincoli, la gerarchia stradale che comportano, lo sviluppo di massima del tracciato, mentre hanno valore indicativo, fino alla redazione dei progetti esecutivi delle singole opere, per quanto concerne l'esatta configurazione del tracciato e degli svincoli e le caratteristiche della sede stradale. E' in ogni caso da considerare vincolante la profondità delle zone di rispetto stradale, individuata nella cartografia.

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

La tipologia da seguire, nella progettazione ed in sede esecutiva, per le strade locali di distribuzione all'interno della stessa zona e per i SUA, è quella prevista dal D.M. 05.11.2001.

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

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

Sulla viabilità di interesse locale, il Comune al fine di tutelare e valorizzare l'ambiente naturale, può porre limiti al transito veicolare con apposite barriere o segnaletica.

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

Piste ciclabili: per il dimensionamento si fa riferimento al Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici



### **ART. 31 - PARCHEGGI E AUTORIMESSE**

Oltre ai parcheggi pubblici, da ricavarsi nella misura prevista dalle presenti norme, in tutte le nuove costruzioni residenziali, ampliamenti, cambio di destinazione d'uso con o senza opere avente maggiore carico urbanistico, e, demolizioni con ricostruzioni, devono essere reperiti appositi spazi per parcheggi privati, in misura non inferiore a 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione, ai sensi della L. 122/89. Ai fini dell'applicazione della legge 122/89, si computano anche gli spazi di manovra strettamente collegati con le aree di sosta; tuttavia la superficie di manovra non deve superare il 50% del parcheggio dovuto per legge.

*I pubblici esercizi esistenti potranno dotarsi di parcheggi di pertinenza dell'attività utilizzando anche aree con destinazione diversa e non specifica prossime alla sede dell'attività.*

Tali superfici integrative devono essere reperite anche nei seguenti casi:

- ristrutturazione edilizia (con esclusione delle pertinenze non autonomamente utilizzabili);
- cambio di destinazione d'uso, anche parziale e senza opere che sia "urbanisticamente rilevante" (ovvero quando esso implichi una variazione degli standards);

Per le attività commerciali, direzionali, produttive e turistico ricettive la superficie minima da destinare a parcheggio a servizio dell'attività con possibilità di uso pubblico, deve essere la maggiore tra quelle previste dalla legislazione in materia vigente. In sede di convenzione o atto d'obbligo possono essere stabilite particolari modalità di fruizione dei parcheggi, comprendenti, tra l'altro:

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

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

- effettiva possibilità di sosta pubblica esistente nel raggio di 150 mt dalla porta di ingresso dell'esercizio commerciale;
- 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. 32 - INDIRIZZI E CRITERI PER L'APPLICAZIONE DELLA PROCEDURA DELLO SPORTELLINO UNICO**

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

Per i progetti di ampliamento delle attività produttive in zona propria o impropria che non si conformano alle indicazioni previste dal presente PI, ma si conformano ai criteri stabiliti dal PATI, l'Amministrazione Comunale può, motivatamente, procedere con quanto previsto dagli artt. 2 e 5 del D.P.R. 447/98 e s.m.i..

Sono fatti salvi i procedimenti in corso.

Per i procedimenti che comportino variazione al PATI, si coordinano le procedure previste dagli artt. 2 e 5 del D.P.R. 447/98 con quelle del PATI, secondo il combinato disposto dell'art. 14, comma 10 ed art. 15 della L.R. 11/2004. Resta in ogni caso l'obbligo 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. 33 - DISCIPLINA DEL COMMERCIO - CRITERI PER L'INDIVIDUAZIONE DI AMBITI PREFERENZIALI DI LOCALIZZAZIONE DELLE GRANDI STRUTTURE DI VENDITA E DI ALTRE STRUTTURE ALLE STESSE ASSIMILATE**

Il presente Piano conferma le previsioni di strutture di vendita esistenti e le disposizioni previste dalle leggi vigenti in materia. Le dotazioni pertinenziali 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 IX° - NORME FINALI**

### **ART. 34 - 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 di modesta entità.

La deroga, nel rispetto comunque delle norme contenute nel D.Lgs. n. 42/2004, delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare i parametri sottoindicati e con i seguenti limiti:

- a) la densità territoriale di zona e la densità fondiaria possono essere aumentate fino al 50% nei valori massimi e diminuite fino al 50% nei valori minimi;
- b) la percentuale di copertura massima può essere aumentata del 50%;

c) l'altezza massima prevista per la zona può essere aumentata di non più di m. 3,50;

d) la distanza tra edifici interni al lotto può essere diminuita non più del 50%, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile e dell'art. 9 del D.M. 2.04.1968.

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

Al Responsabile dell'ufficio è riconosciuto altresì il potere di rilasciare provvedimenti in deroga alla 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. 35 – STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI ESECUTIVI VIGENTI**

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

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

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

#### **ART. 36 - NORME ABROGATE E NORME DI SALVAGUARDIA**

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

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

Per gli interventi puntuali previsti nella tav. 13.5 del PRG si confermano le disposizioni previgenti, gli eventuali ampliamenti e le trasformazione d'uso, sono consentite in quanto non in contrasto con gli obiettivi di tutela del piano.

#### **Art. 37 - TOLLERANZE**

Fatti salvi i diritti di terzi, le distanze dai confini, le misure minime fissate per legge e gli allineamenti verso gli spazi pubblici, per le opere realizzate, rispetto alle misure indicate nel progetto, sono ammesse tolleranze di cantiere entro il limite dell'1%.

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

Il presente prontuario disciplina gli interventi di:

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

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

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

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

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

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

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

- gli edifici devono essere di forma semplice;
- l'andamento della copertura dei fabbricati deve uniformarsi ai tipi tradizionali a padiglione o a due falde coincidenti nel colmo, con andamento parallelo a quello dell'asse longitudinale del fabbricato; le pendenze saranno analoghe a quelle degli edifici tradizionali circostanti di interesse ambientale e comprese normalmente tra il 30% e il 48%; ciascuna falda di copertura non dovrà avere discontinuità di pendenza;
- il manto di copertura deve essere in coppi naturali; è consentito l'utilizzo di cotto laddove già presente negli edifici circostanti; 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 ed intonacati o tinteggiati; non sono ammessi terminali di comignoli in cemento a vista;
- lo sporto di gronda deve essere coerente con la processualità storica che ha definito l'organismo edilizio nella sua attuale configurazione e non deve avere una sporgenza maggiore di cm. 80 nelle facciate principali e di cm. 50 in quelle secondarie e comunque non deve avere una sporgenza maggiore di quella massima riscontrabile nelle facciate degli edifici di pregio latitanti o circostanti;
- I canali di gronda e pluviali devono essere a profilo curvo in rame;
- il sottospazio della gronda deve avere lo stesso andamento della falda o essere orizzontale, adeguandosi comunque a quello tipico della maggioranza degli edifici circostanti;
- la trama delle forature nella facciata principale deve uniformarsi a quella tipica della zona, come pure il rapporto tra altezza e larghezza delle finestre (consigliato  $L = \text{cm } 80-100$ ,  $H = \text{cm } 140-160$ ,  $H/L = \text{circa } 1,5$ ; nel sottotetto  $H/L = 0,8 - 1,20$ ). Si suggerisce comunque uno studio della forometria esteso ad una porzione significativa dell'edificio preesistente o ad un insieme di fabbricati circostanti;
- E' consentita la realizzazione di lucernari nella falda di copertura, solo se strettamente necessari per motivazioni igienico sanitarie, purchè per dimensioni, posizione e numero siano coerenti con il sistema delle aperture presenti sul fronte su cui insiste la falda di copertura;
- Eventuali vetrine dovranno possibilmente essere collocate internamente al volume dell'edificio, creando un'antistante portico al quale accedere tramite aperture localizzate in allineamento con quelle dei piani superiori;
- sono ammesse soglie lapidee sporgenti aventi spessore non inferiore a cm. 10; qualora di spessore inferiore devono essere poste a filo intonaco. Si suggerisce comunque la realizzazione dell'intera riquadratura della finestra con elementi lapidei dello spessore di almeno cm 10;
- gli infissi esterni devono essere dei seguenti materiali: legno naturale, preferibilmente laccato o verniciato e PVC o profilato metallico purchè verniciati omogeneamente in accordo cromatico con la facciata; e' 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 purchè giudicati idonei dalla Commissione Edilizia;
- possono realizzarsi logge in arretramento rispetto al filo di facciata, escludendo tassativamente i poggiali a sbalzo superiore a cm. 50. Tali logge devono mantenere la loro caratteristica di spazi aperti;
- sono vietate le scale esterne non in aderenza alla muratura perimetrale. Sono comunque vietate quelle superiori al pavimento del primo piano. 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 purchè 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; e' vietato qualsiasi rivestimento esterno in contrasto con le tradizioni del centro antico;
- le tinteggiature devono essere rigorosamente pastello o a base di calce;
- la pavimentazione degli spazi scoperti deve essere preferibilmente in cotto nelle sue forme tradizionali o in acciottolato o in pietra locale a piano di sega, fermo restando che anche la sistemazione di questi ultimi deve rientrare nel progetto generale.

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

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

- La pendenza e l'andamento delle falde non possono essere modificate, salvo incongruità accertata, ed il manto di copertura deve essere in coppi naturali; è consentito l'utilizzo di cotto laddove già presente negli edifici circostanti; in caso di ampliamenti è consentito l'uso del manto di copertura preesistente così da dare continuità. 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 sottosperto deve rispettare quello originale. Eventuali sporti di gronda siano essi lignei, lapidei o in cotto a vista o intonacato, a testa sagomata o meno devono essere mantenuti con le sovrastanti pianelle laterizie. Possono essere sostituite solo parti ad elevato grado di deterioramento con altre aventi forma e materiale uguali all'esistente. In caso di ampliamento dell'edificio, il nuovo sporto dovrà uniformarsi al preesistente riproponendo sporti uguali per materiale a quelli esistenti, ma di sagomatura semplificata e comunque ritenuta idonea dalla Commissione Edilizia Comunale. In ogni caso il sottosperto dovrà essere analogo all'esistente;
- Canali di gronda e pluviali devono essere a sezione curva 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; non sono ammessi terminali di comignoli in cemento a vista;
- 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 e' permessa solo se queste possono essere collocate nel rispetto della trama esistente. E' consentita la tamponatura di forature che fanno parte di una tessitura forometrica ben riconoscibile, purché l'intonaco della parte tamponata sia posto su un piano sfalsato di alcuni centimetri rispetto a quello della facciata e vengano mantenuti gli eventuali elementi architettonici preesistenti e comuni agli altri fori della facciata. Le soglie delle finestre possono essere realizzate in materiale lapidei tradizionali, se sporgenti di spessore adeguato alle forometrie della tradizione e a quelle degli edifici posti nel contesto, suggerendo comunque la riquadratura completa del foro, da realizzare a filo intonaco o meglio sporgente per un massimo di cm. 2. La riquadratura può essere realizzata anche su manufatti originariamente sprovvisti, purché non venga alterata l'originaria dimensione dei fori;
- Devono essere mantenuti gli oscuri in legno alla vicentina o a battenti nelle tonalità dal verde scuro al grigio al bruno e, ove presenti nella preesistenza, devono essere proposti anche negli ampliamenti. A tale norma devono uniformarsi anche gli edifici di valore ambientale che abbiano subito manomissioni. Eventuali deroghe sono ammesse solo nei casi in cui la parte principale sia dotata di serramenti avvolgibili o di altro tipo che comunque, a giudizio della Commissione Edilizia Comunale, non costituiscono elemento di disordine visivo o alterazione degli originari equilibri di composizione delle facciate;
- Gli infissi esterni possono essere in legno, PVC o profilato metallico purché di unico colore per tutto l'edificio (preesistenza ed eventuale ampliamento). Sono comunque esclusi infissi esterni in alluminio anodizzato;
- I portoncini d'ingresso si consigliano in legno specchiato secondo le caratteristiche del luogo e verniciato al naturale o bruno o del colore degli scuri; possono comunque essere anche di materiale e disegno innovativi purché ritenuti idonei dalla Commissione Edilizia Comunale;
- Tutti gli edifici devono essere intonacati;
- Gli intonaci devono essere in malta di calce e sabbia finiti al frattazzo e tirati al greggio o al fine. In corrispondenza di cornici o elementi lapidei si avrà cura di tenere l'intonaco su un piano sfalsato che permetta l'emergere delle finiture più pregevoli;
- Le murature in mattoni o pietra aventi caratteristiche di faccia vista vanno mantenute nelle loro caratteristiche rifacendo eventualmente le fugature con malta di calce e sabbia finita a tampone;

- I 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 eventuale analisi con la CEC).  
E' obbligato il recupero di decorazioni pittorico-iconografiche da effettuarsi con la presenza di tecnici specializzati;
- Nella percezione dell'insieme la parte ampliata, pur rimanendo leggibile, deve risultare coerente con la facciata dell'edificio preesistente;
- Le pavimentazioni esterne di viottoli, corti, aie, ecc. in cotto o pietra ed i selciati, qualora conservino sufficienti caratteri di originalità, dovranno essere mantenuti o ripristinati quali parti integranti dell'ambiente. E' consentito il consolidamento mediante formazione di un letto di posa in materiale legante ed una moderata stuccatura delle interconnessioni, purché rimanga inalterata l'immagine originaria.  
Nel caso di totale sostituzione di pavimentazione esterne (giustificabile solo se talmente degradate da risultare irrecuperabili) il nuovo potrà essere uguale alla preesistenza solo qualora questa risponda alle caratteristiche precedentemente elencate a meno di casi particolari valutati dalla Commissione Edilizia Comunale.
- Per la realizzazione di negozi e vetrine negli edifici del centro storico aventi precise connotazioni 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 "AGRICOLA" , IN ZONA CONTESTO E NEI NUCLEI

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

- tutti gli edifici dovranno avere forme semplici;
- tutte le coperture devono rispettare l'inclinazione tipica degli edifici circostanti e l'andamento a due falde o a padiglione;
- il manto di copertura deve essere omogeneo, in coppi naturali; è consentito l'utilizzo di cotto laddove già presente negli edifici circostanti; 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 o tinteggiati; non sono ammessi terminali di comignoli in cemento a vista;
- la cornice di gronda deve sporgere per non più di 100 cm. nelle facciate principali e cm. 50 nelle altre, in caso di ampliamenti si possono mantenere gli sporti preesistenti;
- I canali di gronda e pluviali devono essere a profilo curvo in rame;
- il sottospazio della gronda deve avere lo stesso andamento della falda in tutti gli edifici a due falde;
- la trama delle forature nella facciata principale deve uniformarsi a quella tipica della zona come pure il rapporto tra altezza e larghezza delle finestre (consigliato L = cm 80-100, H = cm 140-160, H/L = circa 1,5; nel sottotetto H/L = 0,8 - 1,20)
- le soglie delle finestre possono essere realizzate in materiale lapidei tradizionali di spessore adeguato alle formetrie 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 verniciato; i colori dovranno essere in accordo con l'edificio. Sono vietati i serramenti in alluminio anodizzato;
- gli oscuri devono essere preferibilmente alla vicentina in legno naturale verniciato sia in tinte naturali che laccate; possono essere in PVC, alluminio purché non anodizzato; sono comunque ammessi anche gli oscuri ad una o due ante battenti nel rispetto dei colori indicati;
- sono vietate le scale esterne non in aderenza alla muratura perimetrale. Sono comunque vietate quelle superiori al pavimento del primo piano. Fanno eccezione eventuali scale di sicurezza;

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

#### IMPIANTI TECNOLOGICI:

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

- L'installazione di antenne radiotelevisive ed impianti satellitari è vietata nelle fronti principali degli edifici; queste dovranno essere posizionate, unificando ove possibile più utenze in un unico impianto, sulle falde di copertura in posizione di minimo impatto visivo.
- I pannelli solari e fotovoltaici sono ammessi negli edifici esistenti con categoria di intervento 2 solo se inseriti all'interno della copertura, mentre negli edifici con categoria di intervento 3 sono ammessi anche se installati in andamento con la falda di copertura; eventuali deroghe (installazione in andamento con la falda di copertura), 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 sempre 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.