



COMUNE di
MONTEBELLO VICENTINO
Provincia di Vicenza

Var. 1

**P.R.C.
P.I.**

**Variante n.1 al
Piano degli Interventi
(art. 17, L.r. 11/2004)**

Elab.

5

1

NTO

NORME TECNICHE OPERATIVE

PI – Approvato con D.C.C. n. 45 del 31.10.2012
Var. 1 – Adozione con con D.C.C. n. ____ del ____.01.2014

Il Sindaco
Fabio Cisco

Il Segretario
Luigi Giglia

**Il Capo Area
Edilizia Privata
Ed Urbanistica**
Andrea Nardon

Il Progettista
Fernando Lucato



GENNAIO 2014

<i>Cod_comm</i>	<i>Emissione</i>	<i>Rev</i>	<i>Estensori</i>	<i>MC</i>
MTB_04_PI	Adozione	00	Ver	LDC
<i>Progetto</i>			<i>App</i>	FL
Variante n. 1 al PI, Comune di Montebello Vic.no			<i>Data</i>	20.01.2014

TITOLO PRIMO - NORME DI CARATTERE GENERALE

Art. 1 - APPLICAZIONE E VALIDITA' DEL PI

1. Il Piano degli Interventi trova applicazione su tutto il territorio comunale, secondo le prescrizioni di cui alle presenti norme e le indicazioni degli elaborati di progetto.
2. Le attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio sono soggette alle leggi vigenti, alle presenti norme e, per quanto non in contrasto con esse, alle disposizioni del Regolamento Edilizio e degli altri Regolamenti comunali.
3. Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore degli specifici provvedimenti del Piano di Interventi, decadono le previsioni relative:
 - alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati;
 - a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi;
 - ai vincoli preordinati all'esproprio di cui all'articolo 34 della LR 11/04 e s.m.i..
4. Nelle ipotesi di cui al precedente punto 3, fino ad una nuova disciplina urbanistica, si applica l'articolo 33 della medesima legge.
5. L'approvazione del Piano degli Interventi e delle sue varianti comporta la decadenza dei piani urbanistici attuativi (PUA) vigenti limitatamente alle parti con esso incompatibili espressamente indicate, salvo che i relativi lavori siano oggetto di convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace.

Art. 2 - ELABORATI DI PROGETTO DEL PI

1. Sono elementi costruttivi del PI, oltre alle presenti norme, gli elaborati di seguito elencati:

tav. 1 (1.1, 1.2, 1.3) – Intero territorio comunale	1.5000
tav. 2 (2.1, 2.2, 2.3) – Zone significative	1.2000

tav. 3.1 – Zone A “Centro storico”

tav. 3.2 – Zone A1 “Complessi di antica origine e di notevole valore architettonico o ambientale”

tav. 3.3 – Zone A2 “Nuclei con degradato tessuto urbanistico edilizio”

4.1.1 – Schede puntuali di intervento zone A

4.1.2 – Schede puntuali di intervento zone A1

4.1.3 – Schede puntuali di intervento zone A2

4.2 – Schede edifici non funzionali alla conduzione del fondo e schemi di riordino in zona agricola

4.3 – Schede edificazione diffusa

4.4 – Schede attività fuori zona (che non si allegano, confermando quelle esistenti, integrate dal presente fascicolo)

5.1 NTO – Norme Tecniche di Attuazione

5.2 All. A alle NTO - Disciplina degli interventi nelle zone A, A1, A2

6 PQAMA – prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale

7. RCE – registro dei crediti edilizi

8. R – Relazione programmatica

8.1 Tav. A1 – Verifica del consumo di Sau

8.2 Tav. A2 – Localizzazione delle aree soggette a studio di compatibilità idraulica

9. A.C. – Attuazione concertata: Accordi tra soggetti pubblici e privati e Accordi di programma

10. BD – banca dati alfanumerica ed elaborati di progetto

N.T.O – Norme Tecniche Operative - var 1

2. Ove dovessero emergere discordanze sulle indicazioni risultanti dalle diverse planimetrie, si considerano prevalenti quelle contenute nella planimetria redatta in scala con dettaglio maggiore; nel caso di discordanza tra tavole e norme, prevalgono le norme.
3. Quando la presente normativa richiama il concetto di edifici esistenti si intendono, salvo diversa specificazione, quelli legittimamente esistenti (conformi al titolo edilizio, legittimi rispetto alle norme di legge o legittimati), alla data di adozione del primo Piano degli Interventi.
4. Quando nelle tavole del PI sono riportati i vincoli e le tutele, l'indicazione cartografica va così interpretata:
 - 4.1 vincoli e tutele disposti in recepimento automatico di norme di legge o provvedimenti emessi dagli enti competenti: l'indicazione cartografica ha valore ricognitivo rimandando, in caso di dubbio interpretativo, all'esatta individuazione operata nel provvedimento originario;
 - 4.2 vincoli e tutele disposti da provvedimenti di competenza comunale (PAT, PI, ordinanze sindacali ecc.): sono da intendersi come prescrittivi fatto salvo quanto precisato al punto 2.
5. Per la definizione esecutiva degli allineamenti e dei perimetri previsti dal Piano degli Interventi e, conseguentemente, delle superfici e del volume edificabile, valgono gli allineamenti e i perimetri ottenuti dal trasferimento delle previsioni in scala 1:5000/ 1:2000 del Piano degli Interventi sul rilievo topografico dell'area interessata dall'intervento.
6. In sede di attuazione del Piano degli Interventi, eventuali errori catastali ed operativi, imprecisioni delle mappe o dell'elenco dei proprietari rispetto ai dati reali, non pregiudicano la validità dei vincoli derivanti dal piano.
7. Nel caso di difformità tra il perimetro e la superficie risultante dalle planimetrie catastali, dalle planimetrie del P.I. e dal rilievo topografico, in riferimento ai medesimi oggetti, prevalgono i dati rappresentati nel rilievo topografico del terreno ai fini sia dell'istituzione dei vincoli, sia della definizione esecutiva delle opere, delle superfici e del volume edificabile.
8. Per quanto non espressamente previsto dalle presenti norme si richiamano le disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale, nonché le leggi Regionali e Statali.

Art. 3 - RAPPORTO TRA P.A.T.I. - P.I.

1. Prima dell'adeguamento completo del previgente PRG alle specifiche disposizioni del PATI, sono ammessi gli interventi che risulteranno compatibili con le prescrizioni e i vincoli precisati nelle NT del PATI.
2. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 3, comma 3 della L.R. 11/2004, il P.I. o il provvedimento di localizzazione di un'opera pubblica in variante al P.I., possono modificare il P.A.T.I. senza che sia necessario procedere ad una variante dello stesso, secondo i seguenti criteri e limiti:
 - 2.1. per assicurare la flessibilità del sistema di pianificazione territoriale ed urbanistica, purché tali modifiche abbiano carattere meramente operativo e non alterino negativamente i contenuti sostanziali della pianificazione territoriale operata dal PATI, ed il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità considerati nella VAS;
 - 2.2. per l'applicazione di norme giuridiche ed atti di pianificazione comunque denominati che comportino automatica variazione degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica di livello inferiore, salvi i casi in cui l'efficacia del precetto sia esplicitamente subordinata dalle norme all'approvazione di una variante di adeguamento e sempre che la variante non alteri negativamente i contenuti sostanziali della pianificazione territoriale operata dal PATI, ed il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità considerati nella VAS;
 - 2.3. per la localizzazione di opere pubbliche, secondo le procedure previste Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità – e dalla Legge regionale 7 novembre 2003, n. 27 - Disposizioni generali in materia di lavori pubblici di interesse regionale e per le costruzioni in zone classificate sismiche, sempre che la variante non alteri negativamente i contenuti sostanziali della pianificazione territoriale operata dal PATI, ed il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità considerati nella VAS;

N.T.O – Norme Tecniche Operative - var 1

- 2.4. in tutti i casi in cui tale possibilità è prevista da norme o atti di pianificazione di livello superiore e dalle presenti norme.
3. I riferimenti normativi e/o a strumenti di pianificazione riportati nelle presenti norme, nel caso di variazione e/o sostituzione, opera automaticamente il rinvio dinamico al nuovo testo vigente senza necessità di alcun procedimento di variante. In caso di abrogazione senza sostituzione con altra norma o atto di pianificazione, o nel caso la modifica comporti una variazione non automatica delle previsioni del piano, continuano ad applicarsi al PI i soli contenuti funzionali alla sua attuazione, sino alla adozione della variante di adeguamento.

Art. 4 - PEREQUAZIONE URBANISTICA, COMPENSAZIONE E CREDITO EDILIZIO

1. Quando la trasformazione urbanistica ammessa dal PI determina un plusvalore rispetto alla previgente disciplina del PRG, l'incremento e/o la riqualificazione delle dotazioni territoriali avviene in conformità agli indirizzi di cui all'art. 45 delle NT del PATI e secondo le linee guida operative approvate dal Comune.
2. Il Responsabile del Procedimento darà atto alla Giunta Comunale delle forme perequative adottate:
 - prima dell'emissione del titolo autorizzativo, in caso di intervento edilizio diretto;
 - prima dell'adozione del piano urbanistico attuativo.
3. Eventuali diverse modalità di declinazione delle forme perequative da adottare in sede negoziale, dovranno essere preventivamente autorizzate dalla Giunta Comunale.
4. Qualora l'intervento di trasformazione previsto comportasse un potenziale impatto ambientale negativo, dovrà essere garantita la contestualità degli interventi previsti con gli interventi di mitigazione (artt. 38 e seguenti del PATI) e compensazione (anche se in ambito rurale).

Art. 5 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

1. Il Piano degli Interventi si attua mediante:
 - interventi diretti;
 - piani urbanistici attuativi.
2. L'indice di edificabilità, fondiario o territoriale, indicato dal PI per le diverse ZTO, si intende come indice massimo realizzabile anche tramite più interventi successivi.
3. Il PI individua nelle planimetrie di piano e/o nelle presenti norme, le parti di territorio soggette alla preventiva formazione di piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata, che possono comprendere anche aree non contigue.
4. Qualora il Comune accerti che in corrispondenza dell'incremento del carico insediativo non sia sufficiente il sistema delle infrastrutture e delle reti tecnologiche, anche esternamente all'ambito di intervento, l'intervento deve essere subordinato al loro adeguamento nel rispetto delle prescrizioni indicate dal Comune o dal Gestore della rete, ordinariamente tramite l'approvazione preventiva di un PUA convenzionato: in alternativa il soggetto interessato alla trasformazione può richiedere al Comune la sottoscrizione di uno schema di convenzione o l'accettazione di un atto d'obbligo unilaterale nel quale siano descritte le opere da realizzarsi, la ripartizione dei costi e le garanzie prestate (es. polizza fidejussoria) precisando in ogni caso che il rilascio del certificato di agibilità è subordinato al positivo collaudo delle opere programmate. L'attestazione del grado di adeguatezza delle opere di urbanizzazioni esistenti spetta al Funzionario Comunale incaricato del procedimento che potrà avvalersi della consulenza di esperti esterni e dei gestori delle reti.
5. Il P.I. deve in ogni caso subordinare gli interventi di sviluppo e/o trasformazione, nelle singole zone a tessuto insediativo omogeneo, alla realizzazione e/o adeguamento dei servizi agli standard di qualità, anche ai fini dell'applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica. Nel caso in cui non fosse previsto il collegamento alla rete fognaria, il Comune può richiedere idonea polizza fidejussoria da valersi per un periodo non superiore a due anni dal rilascio del certificato di agibilità, a garanzia dell'efficacia nel tempo del sistema di smaltimento dei reflui adottato: trascorsi due anni senza il verificarsi di inconvenienti, il Comune rilascerà liberatoria; in caso contrario potrà richiedere la realizzazione degli interventi integrativi che si rendessero necessari.

N.T.O – Norme Tecniche Operative - var 1**Art. 6 -INTERVENTI DIRETTI**

1. Gli interventi diretti sono quelli ammissibili senza la preliminare approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo previo accertamento delle condizioni di cui al precedente art. 4.
2. Sono sempre ammessi in diretta attuazione del P.I., anche in assenza dei piani attuativi dallo stesso richiesti, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui alle lettere a), b), c) e d), dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e quelli di completamento su parti del territorio già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con esclusione per le zone A e/o in presenza di diverse indicazioni puntuali del PI.
3. Negli ambiti di "progettazione unitaria" indicati dal P.I., il rilascio del permesso di costruire relativo a nuovi edifici è subordinato all'approvazione preliminare di un progetto unitario, esteso all'intero ambito, comprendente il completamento delle opere di urbanizzazione e l'impegno sottoscritto dagli interessati, alla loro realizzazione. L'ambito di progettazione unitaria è assimilabile al comparto urbanistico di cui all'art. 21 della LR 11/2004.

Art. 7 -INTERVENTI SOGGETTI A PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

1. I Piani Urbanistici Attuativi sono quelli previsti dalla vigente legislazione richiamata dall'art. 19 della LR 11/04;
2. Il P.I. individua le zone in cui l'urbanizzazione e l'edificazione sono soggette alla formazione di piani urbanistici attuativi, fatti salvi gli interventi diretti di cui al precedente art. 5.
3. La delimitazione dell'ambito territoriale dei singoli piani urbanistici attuativi è indicata dal P.I.: la sua estensione deve in ogni caso consentire la razionale organizzazione urbanistica dell'insediamento e rispondere a quanto prevedono le leggi regionali vigenti.
4. Gli strumenti urbanistici attuativi possono prevedere variazione della superficie territoriale fino al 10% di quella originaria (deve essere sovrapponibile almeno il 90% della s.t. originaria e di quella variata) rappresentata dal PI (purché nei limiti della tavola 4 del PATI) e conseguentemente del proprio perimetro senza variazione delle potenzialità edificatorie, con trasposizioni di zona conseguenti alla definizione delle infrastrutture, dei servizi o di una più razionale organizzazione dell'area.
5. Se PUA di iniziativa pubblica, potranno prevedere anche variazioni in termini volumetrici e/o di superficie coperta, del rapporto di copertura territoriale o fondiaria, dell'altezza massima degli edifici ecc. fino al 15% dei parametri indicati dal P.I.

Art. 8 -INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

1. Il Piano degli Interventi può individuare le zone ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso: dette zone possono comprendere singoli immobili, complessi edilizi, isolati ed aree, nonché edifici da destinare ad attrezzature.
2. Nell'ambito di tali zone, il Piano degli Interventi può individuare gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla formazione di un Piano di Recupero: in assenza di questo, sono comunque consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e di ristrutturazione edilizia che riguardino esclusivamente opere interne e singole unità immobiliari, con il mantenimento delle destinazioni d'uso in atto. Gli interventi di restauro e di ristrutturazione edilizia, qualora riguardino globalmente edifici costituiti da più alloggi, sono consentiti, con il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali, purché siano disciplinati da convenzione o da atto d'obbligo unilaterale, trascritto a cura del Comune ed a spese dell'interessato, mediante il quale il concessionario si impegna a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il Comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione, ai sensi della Legge 28.1.1977 n°10.
3. Per le aree e gli immobili non assoggettati a PUA e comunque non compresi in questo, si attuano gli interventi edilizi che non siano in contrasto con le previsioni del PI.

Art. 9 - CONTENUTO DEI PIANI ATTUATIVI

1. Contenuto ed elaborati

1.1 I contenuti degli piani urbanistici attuativi sono definiti dalla legislazione vigente e dal Regolamento Edilizio.

1.2 In funzione degli specifici contenuti, il piano urbanistico attuativo è formato dagli elaborati necessari individuati tra quelli di seguito elencati:

- a) l'estratto del piano di assetto del territorio e del Piano degli Interventi nonché, qualora attinenti alle tematiche svolte, gli estratti di altri strumenti di pianificazione alla scala originaria:
 - tali estratti dovranno essere estesi ad un raggio di almeno 200/500 m oltre l'area interessata dal PUA onde permettere una visione immediata dell'intervento nel contesto del PRC;
 - estratto normativo degli strumenti urbanistici, qualora applicabile all'area di intervento.
- b) il rilievo topografico del terreno in scala 1: 500, 1:1000 o 1:2000 in funzione dell'estensione dell'intervento, con l'indicazione delle principali quote planimetriche e altimetriche degli edifici esistenti, delle alberature d'alto fusto e dei confini di proprietà; tale rilievo dovrà estendersi anche all'esterno dell'area lottizzanda, evidenziando i servizi ivi esistenti ed ai quali s'intende appoggiare l'insediamento progettato. Dovranno, altresì, essere indicati tutti gli elementi (manufatti e altri oggetti) generatori di vincolo e/o tutela i cui effetti possano interessare l'ambito di intervento.
- c) la cartografia dello stato di fatto in scala 1: 500 o 1:1000 riportante il perimetro dell'intervento sia su base catastale che di rilievo;
- d) la planimetria delle infrastrutture a rete esistenti in scala 1: 500 o 1:1000;
- e) la verifica di compatibilità geologica, geomorfologica e idrogeologica dell'intervento;
- f) i vincoli gravanti sull'area;
- g) l'estratto catastale e l'elenco delle proprietà, rilasciato dall'UTE in data non anteriore a 30gg dalla presentazione del PUA;
- h) il progetto planivolumetrico e l'eventuale individuazione dei comparti in scala 1:500 o 1:1000 comprendente le strade, le piazze, i parcheggi, le aree destinate a spazi pubblici attrezzati e le norme di attuazione del PUA con tabella degli indici di edificabilità che dovranno essere conformi a quelli del P.I., con l'indicazione per ciascun lotto della superficie fondiaria e della cubatura realizzabile. Inoltre dovrà essere indicata in apposita tavola la sistemazione finale del terreno con le relative quote dei lotti nei confronti delle strade, con indicati gli eventuali riporti e sterri;
- i) lo schema delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture a rete comprendente il progetto di tutti gli impianti tecnologici di distribuzione e raccolta che dovranno realizzarsi all'interno del PUA (rete stradale, fognatura, acquedotto, gasdotto, linea elettrica pubblica e privata, telefonica, ecc.). Il progetto esecutivo di tali impianti dovrà essere preventivamente concordato con le aziende erogatrici dei servizi stessi;
- j) l'individuazione delle aree da cedere o vincolare;
- k) la relazione illustrativa che, nel caso dei programmi integrati, precisa la rappresentazione del programma in termini economico-sintetici con particolare riguardo ai benefici derivanti ai soggetti pubblici e agli altri soggetti attuatori, nonché il piano finanziario di attuazione;
- l) le norme di attuazione;
- m) il prontuario per la mitigazione ambientale;
- n) la convenzione o gli atti unilaterali d'obbligo;
- o) il capitolato e il preventivo sommario di spesa.

2. Linee guida per la progettazione: sono riportate nel Prontuario di Mitigazione Ambientale allegato alle presenti norme.

3. Nelle aree per le quali il Piano degli Interventi prescrive l'adozione di un piano urbanistico attuativo o in quelle comunque sottoposte ad intervento attuativo preventivo, la posizione dei servizi, degli impianti e degli edifici pubblici (scuole, aree verdi, parcheggi, ecc. ...) ricadenti all'interno dell'area d'intervento, può venire collocata, sempre all'interno del perimetro dello strumento attuativo, anche in sede diversa da quella eventualmente indicata dal PI, qualora tale diversa posizione sia imposta da esigenze di razionale

N.T.O – Norme Tecniche Operative - var 1

pianificazione e la superficie complessivamente destinata a tali infrastrutture venga in ogni caso trasferita al Comune in conto opere di urbanizzazione.

4. Il Comune può riservare le aree trasferitegli in conto standard di urbanizzazione secondaria dello strumento attuativo, eccedenti le corrispondenti necessità e/o possibilità dello stesso, per interventi di edilizia residenziale pubblica, provvedendo in tal caso ad acquisire, col ricavato della cessione di esse che sarà disposta ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/1971, altre aree, esterne al perimetro dello strumento attuativo, destinate dal PI a standard corrispondenti.
5. Le destinazioni specifiche delle singole sottozone a servizi, di cui all'art. 38 delle presenti norme, possono essere tra di loro scambiate con deliberazione del Consiglio Comunale, senza che ciò comporti variante al PI, purché ciò avvenga nel rispetto delle quantità previste dal Piano.
6. Negli ambiti già oggetto di trasformazione con l'attivazione delle procedure SUAP (D.PR. 160/2010; LR 11/2004, art. 13, comma 1, lettera n), vale la specifica previsione approvata.

Art. 10 - DOTAZIONI URBANE

1. Fatto salvo quanto stabilito dall'art. 32 della LR 11/04 e art. 28 delle NT del PATI, per le nuove edificazioni e i cambi di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti (ovvero che prevedano la variazione della dotazione degli standards), la dotazione delle aree a standard urbanistici pubblici o di uso pubblico che garantisce il raggiungimento di un equilibrato rapporto tra le diverse funzioni è la seguente:

1. FUNZIONE: RESIDENZA (1 abitante teorico equivale a 170 mc ai sensi dell'art. 28 delle NT del PATI)							
a) istruzione		b) attrezzature di interesse comune		c) verde per parco, gioco e sport		d) parcheggi	
primari	secondari	primari	secondari	primari	secondari	Primari	secondari
0,0	4,0	0,0	4,0	6,0	12,0	4,0*	0,0
* superficie netta degli stalli comunque non inferiore a 3,5mq/170mc Potrà essere variata la ripartizione tra le diverse voci, fatta salva la dotazione complessiva. Sono fatte salve diverse dotazioni eventualmente previste dal PI per specifiche zone							

2. FUNZIONE: PRODUTTIVA - ARTIGIANALE – INDUSTRIALE (art. 28 delle NT del PATI)			
parcheggi		dotazioni diverse (verde, aree attrezzate, ecc.)	
primari	secondari	primari	secondario
10,0mq/100mq di s.l.p. con un minimo di 10,0mq/100mq di s.f.	0,0	Solo come integrazione della dotazione di parcheggi primari	10,0mq/100mq di s.l.p. con un minimo di 10,0mq/100mq di s.f. (solo in caso di PUA e se espressamente previsto dal PI)
Sono fatte salve diverse dotazioni eventualmente previste dal PI per specifiche zone			

3. FUNZIONE: COMMERCIALE (per tipologie commerciali non disciplinate dalla LR15/04, si applica la tabella n. 4)			
tipologia	parcheggi		dotazioni diverse (verde, aree attrezzate, ecc.)
	primario	secondario	primario
Vicinato e medie strutture	LR 15/2004 – Art.16		0,0
Grandi strutture e assimilabili	LR 15/2004 – Art.16		Fino alla concorrenza di 1,0mq di superficie lorda di pavimento
Altre tipologie	LR 15/2004 – Art.16		
Sono fatte salve diverse dotazioni eventualmente previste dal PI per specifiche zone			

N.T.O – Norme Tecniche Operative - var 1

3. FUNZIONE: COMMERCIALE – DOTAZIONE PARCHEGGI (per tipologie commerciali non disciplinate dalla LR 50/’12 , si applica la tabella n. 4)					
tipologia	localizzazione				
	<i>extra centro urbano</i>		<i>in centro urbano</i>		<i>centro storico</i>
	<i>primario</i>	<i>secondario</i>	<i>primario</i>	<i>secondario</i>	
Vicinato e Medie strutture con superficie di vendita fino a 1.500mq	0,5mq/1,0mq di superficie lorda di pavimento	0,5mq/1,0mq di superficie lorda di pavimento	0,5mq/1,0mq di superficie lorda di pavimento	0,5mq/1,0mq di superficie lorda di pavimento	Ordinariamente valgono le dotazioni previste per il centro urbano, ma per tutte le tipologie delle strutture di vendita situate nei centri storici , la dotazione dei parcheggi può essere ridefinita da apposita convenzione con il comune, anche con riferimento agli accessi ed ai percorsi veicolari e pedonali e all’offerta di sosta esistente o prevista nelle aree circostanti.
<u>settore alimentare</u> <u>Medie strutture</u> con superficie di vendita > 1500mq e <u>Grandi strutture</u>	deve essere prevista area libera non inferiore a 2,50 mq/mq della superficie di vendita di cui area destinata a parcheggio per i clienti non inferiore a 1,80 mq/mq della superficie di vendita ovvero non inferiore a 1 mq/mq della superficie lorda di pavimento; inoltre i percorsi veicolari e le aree di parcheggio e stazionamento devono risultare differenziati per i clienti e per gli approvvigionamenti		0,5mq/1,0mq di superficie lorda di pavimento	0,5mq/1,0mq di superficie lorda di pavimento	
<u>settore non alimentare</u> <u>Medie strutture</u> con superficie di vendita > 1500mq e <u>Grandi strutture</u>	deve essere prevista area a parcheggio per i clienti non inferiore a 1 mq/mq della superficie di vendita ovvero non inferiore a 0,80 mq/mq della superficie lorda di pavimento		0,5mq/1,0mq di superficie lorda di pavimento	0,5mq/1,0mq di superficie lorda di pavimento con possibilità di monetizzazione	
<u>Medie strutture</u> con superficie di vendita > 1500mq e <u>Grandi strutture</u> appartenenti ai seguenti settori: mobili autoveicoli motoveicoli nautica materiali edili legnami	deve essere prevista area a parcheggio per i clienti non inferiore a 0,5 mq/mq della superficie di vendita ovvero non inferiore a 0,40 mq/mq della superficie lorda di pavimento		0,5mq/1,0mq di superficie lorda di pavimento	0,5mq/1,0mq di superficie lorda di pavimento	
<ul style="list-style-type: none"> Le zone di sosta possono essere reperite anche con la previsione di strutture multi-piano purché compatibili con le norme di Piano. Sono fatte salve diverse dotazioni eventualmente previste dal PI per specifiche zone. Si richiama il rispetto del Regolamento Regionale di cui all’articolo 4 della LR 50/’012 					

4. FUNZIONE: TERZIARIO - DIREZIONALE -TURISTICO – RICETTIVO (art. 28 delle NT del PATI)				
funzione	parcheggi		dotazioni diverse (verde, aree attrezzate, ecc.)	
	primario	secondario	primario	secondario
Direzionale	5mq/10mq di s.l.p.	5mq/10mq di s.l.p.	0,0	5mq/10mq di s.l.p. (in alternativa alla dotazione di parcheggi secondaria)
Turistico - ricettivo	5mq/100mc	5mq/100mc	0,0	5mq/100mc
Turistico – ricettivo (all’aperto)	5mq/100mq di s.f.	5mq/100mq di s.f.	0,0	5mq/100mq di s.f. (in alternativa alla dotazione di parcheggi secondaria)
Altre tipologie	5mq/100mq di s.f.	5mq/100mq di s.f.	0,0	5mq/100mq di s.f. (in alternativa alla dotazione di parcheggi secondaria)

N.T.O – Norme Tecniche Operative - var 1

Sono fatte salve diverse dotazioni eventualmente previste dal PI per specifiche zone
--

2. Modalità di conferimento delle aree e delle opere della dotazione urbana**2.1. Intervento edilizio diretto:**

- a) residenza: le superfici a standard primario e secondario dovranno essere conferite nelle aree individuate nelle tavole di P.I. o, in alternativa, monetizzate;
- b) altre funzioni: dovranno essere corrisposti almeno gli standard primari potendo monetizzare i secondari; la monetizzazione degli standard primari potrà essere concessa dal Comune solo nel caso in cui non raggiungessero una superficie di almeno 12,5 mq o fosse dimostrato che l'offerta delle aree di sosta esistenti o programmate e funzionalmente collegate all'area oggetto di trasformazione, è adeguata alla domanda esistente e prevista verificando tale rapporto in un ambito con raggio non superiore a 300m dall'accesso principale dell'attività prevista.

Le superfici destinate a servizi reperite in base al presente punto 2.1, concorrono al calcolo della capacità edificatoria dell'area entro la quale sono ricavati (a condizione che non siano indicati nelle tavole del PI come dotazione di piano, nel qual caso trova applicazione la disciplina della corrispondente zona F), del rapporto di copertura e non impongono particolari distanze da rispettare: il vincolo ad uso pubblico può cessare contestualmente alla cessazione dell'attività che ne ha determinato l'individuazione.

2.2. Piano Urbanistico Attuativo:

- a) standard primari: dovranno sempre essere conferiti, fatte salve diverse indicazioni puntuali del PI alle quali dovrà essere fatto esplicito riferimento nella relazione del PUA;
- b) standard secondari: dovranno sempre essere conferiti, fatte salve diverse indicazioni puntuali del PI alle quali dovrà essere fatto esplicito riferimento nella relazione del PUA; potranno altresì essere monetizzati nel caso in cui la dimensione del PUA non ne consentisse una razionale organizzazione.

2.3. Nel caso di interventi comportanti l'individuazione di ulteriori aree a standard rispetto a quelle realizzate o previste in conformità ad un piano urbanistico attuativo, andranno conferite solo le ulteriori aree.

2.4. Qualora le dimensioni di PUA con destinazione residenziale, turistico-ricettiva e direzionale superino i tre ettari o i 50.000 mc devono essere reperite dotazioni aggiuntive di aree per servizi di almeno 10 mq ogni abitante teorico insediabile, salvo quanto previsto al punto 2.2b.

3. Nel caso in cui il Comune accerti che l'intervento di trasformazione edilizia e/o urbanistica non necessiti, o necessiti parzialmente, delle opere di urbanizzazione, la Giunta Comunale può autorizzare di compensare la mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione con la realizzazione di altre opere finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture per un importo equivalente.

TITOLO SECONDO - PARAMETRI STREOMETRICI – DEFINIZIONI

Art. 11 - DEFINIZIONE DI ELEMENTI URBANISTICO-EDILIZI

1. Ai soli fini dell'edificazione e delle opere connesse il PRC stabilisce le seguenti definizioni dei parametri stereometrici.

1.1 **Superficie territoriale (ST)**

Si definisce superficie territoriale la superficie reale complessiva (espressa in mq), rilevata topograficamente, interna alla zona omogenea o all'ambito di intervento interessato unitariamente da un Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) come indicato dal P.I., al lordo delle aree necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria e per le infrastrutturazioni esistenti o previste. Nel caso di attuazione perequata del P.U.A., l'ambito territoriale di intervento potrà comprendere porzioni di territorio non contigue.

1.2 **Indice di fabbricabilità territoriale (IT)**

Si definisce indice di edificabilità territoriale il rapporto (mc/mq) tra il massimo volume (mc) realizzabile per ogni metro quadro (mq) di superficie territoriale.

1.3 **Indice di utilizzazione territoriale (UT):**

Si definisce indice di utilizzazione territoriale (mq/mq) la massima superficie utile (SU) espressa in metri quadrati costruibili per ogni metro quadrato di superficie territoriale.

1.4 **Superficie fondiaria (SF)**

Si definisce superficie fondiaria la superficie reale del lotto (espressa in mq), derivante dal rilievo topografico, destinata all'edificazione diretta, comprensiva dell'area di sedime e dell'area di pertinenza degli edifici (corrispondente ai lotti o alle porzioni di suolo asservite alle costruzioni), al netto delle superfici delle aree per le infrastrutture e per l'urbanizzazione primaria e secondaria.

La superficie fondiaria corrispondente ai fabbricati esistenti, coincide con la superficie fondiaria che ha espresso l'indice di fabbricabilità fondiaria; conservano la propria validità eventuali atti di cessione di potenzialità edificatorie.

Qualora la superficie fondiaria di fabbricati esistenti non fosse identificabile (ad esempio nel caso di edificio originariamente ricadente in zona agricola), la corrispondente superficie fondiaria si estende omogeneamente sulle aree contigue di proprietà della ditta intestataria dell'edificio al momento della adozione della zonizzazione urbanistica con analoga classificazione, sino al conseguimento degli indici indicati dal P.I.

1.5 **Indice di fabbricabilità fondiaria (IF)**

Si definisce indice di edificabilità fondiaria il rapporto (mc/mq) tra il massimo volume (mc) realizzabile per ogni metro quadro (mq) di superficie fondiaria.

1.6 **Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)**

Si definisce indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq) la massima superficie utile (SU) espressa in metri quadrati costruibili per ogni metro quadrato di superficie fondiaria.

1.7 **Superficie coperta (SC)**

Si definisce superficie coperta la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti fuori terra dotate di copertura, comprese e opere elencate dal D.pr. 380/01, art. 3, lett. e), ricorrendone i presupposti. Sono esclusi dal computo:

- a) i balconi, gli sporti, le logge, i cornicioni e le gronde con sporgenza e/o profondità complessiva non superiore a m 1,50; viene computata la parte eccedente;
- b) i portici pubblici o di uso pubblico (il portico o porticato è uno spazio posto al piano terreno dotato di copertura o solaio, sostenuto da colonne o pilastri e aperto su almeno due lati);
- c) i portici privati, aperti su almeno due lati, con un massimo di tre lati aperti, fino a un massimo del 25% della superficie coperta dell'edificio principale del quale fanno parte; viene computata la parte eccedente;

N.T.O – Norme Tecniche Operative - var 1

- d) le parti completamente interrate ovvero con estradosso del solaio di copertura posto fino alla quota naturale del terreno o alla quota zero di riferimento, purchè con destinazione accessoria;
- e) le serre stagionali costituite da strutture mobili realizzate con centinature facilmente amovibili e trasportabili;
- f) le piscine scoperte;
- g) i pergolati, ovvero le impalcature con funzione di tutore per piante rampicanti, costituite da pali e sostegni orizzontali con diametro inferiore a 5,0cm, che siano posti a distanza superiore a 1,50m e con altezza tale da consentire il passaggio di una persona in posizione eretta;
- h) le pompeiane, ovvero le impalcature prive di copertura costituite da pali e sostegni orizzontali fino ad un ingombro di 25mq per ogni fabbricato residenziale tipologicamente compiuto, anche se comprendente più unità immobiliari (tipologia a blocco, in linea, ecc.); nel caso di edificio a schiera con spazi pertinenziali separati, la superficie di 25mq è riferita ad ogni unità immobiliare; viene computata come SC la parte eccedente;
- i) i gazebo, ovvero chioschi da giardino con struttura metallica o lignea con copertura in tela, vetro, canniccio, legno, ferro, completamente aperta su tutti i lati e avente:
 - altezza media non superiore a 2,4 m;
 - superficie coperta non superiore a 16 mq per ogni fabbricato residenziale tipologicamente compiuto, anche se comprendente più unità immobiliari (tipologia a blocco, in linea, ecc.); nel caso di edificio a schiera con spazi pertinenziali separati, la superficie di 16mq è riferita ad ogni unità immobiliare; tale superficie può essere raddoppiata nel caso di copertura di spazi esterni a pubblici esercizi, ove consentito.
- j) arredi da giardino in legno: modesti manufatti realizzati in legno privi di allacciamento ai pubblici servizi, privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese removibilità, necessari anche per il ricovero di piccoli animali di affezione e delle attrezzature per il giardinaggio, aventi:
 - altezza media non superiore a 2,40m;
 - superficie coperta fino a 5,00mq per ogni fabbricato residenziale tipologicamente compiuto, anche se comprendente più unità immobiliari (tipologia a blocco, in linea, ecc.); nel caso di edificio a schiera con spazi pertinenziali separati, la superficie di 5mq è riferita ad ogni unità immobiliare.
- k) volumi tecnici ed impianti tecnologici : sono volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere o a consentire l'accesso a quelle parti degli impianti tecnologici che non possono, per esigenze tecniche, o funzionali, trovare collocazione entro il corpo dell'edificio, quali: impianto idrico, termico, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, cabine elettriche, serbatoi per acqua, gas, gasolio e simili, depuratori, centrali termiche di fabbricati produttivi, il vano scala al di sopra delle linee di gronda e l'extracorsa degli ascensori, nonché i vani di scale o ascensori da realizzare a servizio di edifici già esistenti. Non sono invece da ritenere volumi tecnici i bucatoi, gli stenditoi coperti, i locali di sgombero e simili. In ogni caso la sistemazione dei volumi tecnici non deve costituire pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico.

1.8 Rapporto di copertura territoriale (RCT) e fondiario (RCF):

Si definisce rapporto di copertura territoriale o fondiario il rapporto tra la superficie coperta (SC) e, rispettivamente, le superfici territoriale (ST) o fondiaria (SF).

1.9 Superficie lorda di pavimento (SLP):

Ai soli fini dell'applicazione degli indici edilizi, si definisce superficie lorda di pavimento la somma di tutte le superfici lorde del piano, calcolata comprendendo tutte le strutture verticali, interne e di tamponamento dell'edificio, computate per singolo piano agibile, fuori ed entro terra, dell'edificio stesso. Non concorrono al calcolo della SLP:

- gli elementi che non determinano superficie coperta ai sensi del precedente punto 1.7;
- le parti comuni di edifici plurialloggi (androni, vani scala ed ascensori e simili);
- i vani completamente interrati (punto 1.7 lett. d) sono esclusi dalla superficie lorda di pavimento, purchè siano accessori dell'edificio principale.

1.10 Superficie utile (SU):

Si definisce superficie utile la superficie lorda di pavimento computata come da precedente punto 1.9 al netto di tutte le murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre e simili.

1.11 Superficie di vendita (SV)

Si definisce superficie di vendita l'area destinata alla vendita, al netto della muratura, compresa quella occupata da vetrine, banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici amministrativi dell'azienda, servizi igienici, zone di passaggio tra le casse e l'ingresso e di deposito dei carrelli nei supermercati dove non è esposta la merce.

1.12 Altezza dei vani (AV - misurazione):

le altezze dei vani vanno misurate da pavimento a soffitto in riferimento alle seguenti situazioni:

- soffitto con travature a vista: l'altezza va misurata sottotrave qualora l'interasse sia inferiore a 0,80m; diversamente sottotavola;
- ristrutturazione di edifici residenziali: l'altezza può essere misurata sulla sottotavola dell'impalcato preesistente;
- edifici con tipologia specializzata (es. capannoni industriali): la quota va misurata al netto della struttura portante;
- solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile o agibile non orizzontale: si fa riferimento alla quota media del suo intradosso.

1.13 Altezza dell'edificio (H):

Si definisce altezza dell'edificio la misura corrispondente alla differenza tra la quota massima, misurata all'intersezione dell'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano agibile (o che raggiunga comunque un'altezza media di 1,2m) con il muro perimetrale e la quota zero come definita al punto 1.15.

Qualora il solaio di copertura non sia orizzontale si fa riferimento alla quota media del suo intradosso, misurato come al precedente punto 1.12.

1.14 Altezza della fronte (HF):

Si definisce altezza della fronte, l'altezza dell'edificio come definita al punto 1.13 ove però, qualora il solaio di copertura dell'ultimo piano agibile non sia orizzontale, l'altezza corrisponde alla quota dell'intersezione dell'intradosso del solaio di copertura con il filo interno della muratura perimetrale, esclusi i timpani. (figg. 1 e 2).

L'altezza della fronte, se non diversamente precisato, costituisce il parametro per il calcolo dei distacchi.

Fig. 1: intradosso sul filo interno

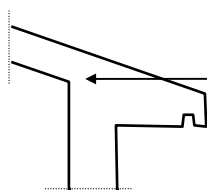
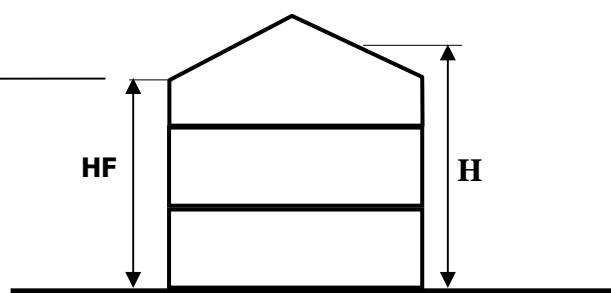


Fig. 2 Altezza dell'edificio e altezza della fronte



N.T.O – Norme Tecniche Operative - var 1**1.15 Quota zero (Q0):**

Si definisce quota zero, la quota di imposta del fabbricato così determinata:

a) intervento edilizio diretto:

- nelle zone pianeggianti ove il tessuto urbanistico sia già definito, la quota “0” è riferita alla quota del marciapiede stradale del fronte del lotto o, in mancanza del marciapiede, alla quota del colmo strada; nel caso in cui il lotto sia dotato di più fronti verso strada posti a quote diverse, la quota di riferimento sarà la media delle quote dei diversi fronti; quando il tessuto urbanistico non sia definito, la quota “0” corrisponde alla quota naturale del terreno prima dell'intervento;
- qualora il terreno non sia pianeggiante, la quota “0” corrisponde alla quota media ponderale calcolata sull'intersezione tra il paramento esterno del volume e il profilo naturale del terreno $[(L1*Q1 + L2*Q2+ L3*Q3+ L4*Q4) / (L1+L2+L3+L4)]$ dove:
 - o L_n = lunghezza del fronte n.;
 - o Q_n = quota riferita al fronte n.;
- qualora parti dello stesso edificio abbiano il piano di spiccato a quote diverse, si assumerà per ogni parte la corrispondente quota “0”;
- quando sia necessario procedere preliminarmente ad interventi di rimodellazione del terreno naturale superiori a 50cm per compensare avvallamenti circoscritti, eliminare ristagni d'acqua, limitare l'escavazione o regolarizzare le pendenze, la quota zero può essere stabilita dal permesso di costruire, previa presentazione dei profili planoaltimetrici relativi allo stato di fatto e al progetto.

b) intervento edilizio subordinato a PUA:

- la “quota zero” è determinata dal PUA stesso tenendo conto dell'organizzazione complessiva e del contesto e in riferimento alla quota del marciapiede o della viabilità pubblica o di uso pubblico esistenti o di progetto circostanti. Quando dette infrastrutture si trovino a una quota inferiore a quella del terreno interessato, la quota zero corrisponde alla quota del piano campagna di immediata pertinenza dell'intervento.

1.16 Volume urbanistico dell'edificio (VL):

Si definisce volume urbanistico dell'edificio (al fine dell'applicazione degli indici edificatori) quello del solido emergente dal terreno dato dalla superficie coperta (SC) definita dal precedente punto 1.7 per l'altezza dell'edificio (H) come definita dal punto 1.13. Sono fatte salve le previsioni della L.R. 21/96 e delle altre disposizioni in materia di risparmio energetico.

Il PI al fine di favorire la dotazione di autorimesse pertinenziali in corrispondenza di riscontrate carenze della dotazione di aree di sosta, o in corrispondenza della riconosciuta fragilità idrogeologica di specifici contesti, ha precisato negli articoli seguenti quando sia realizzabile in deroga agli indici di Piano il volume relativo agli spazi adibiti ad autorimesse, ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89, sino ad un massimo di 1,0mq/10mc e comunque non superiore a mc 45 per singola unità immobiliare (alloggio, ufficio, laboratorio, ecc), purché assoggettate a vincolo di pertinenzialità registrato e trascritto.

1.17 Recinzioni

Per quanto non diversamente disciplinato dalle presenti norme, si applicano le prescrizioni del Regolamento Edilizio

Art. 12 - DISTACCO TRA EDIFICI

1. Definizione: ai fini della presente normativa il distacco tra edifici è inteso con riguardo ai punti che si fronteggiano.
2. Concorrono a determinare il distacco tra edifici le parti dell'edificio costituente superficie coperta ai sensi del punto 1.7 dell'art. 11, comprendendo tuttavia le parti dell'edificio, quali scale, terrazze e corpi avanzati che, seppur non corrispondano a volumi abitativi coperti, siano destinati a estendere e ampliare la consistenza del fabbricato e non abbiano una funzione meramente ornamentale, di rifinitura o accessoria di limitata entità, come le mensole, i cornicioni, le grondaie e simili. In particolare

N.T.O – Norme Tecniche Operative - var 1

ravvisandone le caratteristiche sopra richiamate, concorrono a determinare il distacco tra edifici i seguenti elementi elencati al punto 1.7 dell'art. 11:

- a) i balconi, gli sporti, le logge e le scale con profondità superiore a 1,5m;
 - b) i portici di uso pubblico;
 - c) i portici privati;
 - d) i volumi tecnici ed impianti tecnologici con altezza fuori terra superiore a 2,5m;
 - e) ed inoltre le murature, comprese quelle di contenimento, con spiccatto superiore a 3,0m.
3. Fatti salvi i diritti di terzi e quanto disposto alla L.R. 30 luglio 1996, n° 21, i distacchi minimi tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti sono quelli stabiliti dall'art. 9 del D.M. 1444/1968 e dall' art. 17 comma 3 della LR n° 11/2004: tale disposizione si applica anche quando una sola parete sia finestrata, ma solo nei casi di prospicenza diretta tra pareti. In caso di parete parzialmente finestrata, si considera finestrata la porzione di parete fino a 3m dal bordo della finestra; si considera finestrata la parete che sia interessata da fori che costituiscono vedute ai sensi dell'art. 900 C.C.
4. In caso di pareti antistanti tra corpi di fabbrica dello stesso costruendo edificio, le disposizioni di cui ai commi precedenti non si applicano qualora il rapporto tra profondità e larghezza della rientranza sia inferiore a 1/3, con un distacco minimo di 6,0m.
5. Per pareti, o parti di pareti non finestrate, il distacco minimo deve essere di m 5,00 riducibili a m 3,00 nel caso di realizzazione di costruzioni accessorie.
6. Distanze minime tra i fabbricati fra i quali siano interposte strade (Ds)
- 6.1. Salvo specifiche disposizioni di zona, le distanze minime tra i fabbricati fra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli, con l'esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio fino a cinque unità immobiliari (abitazioni, uffici ecc.), debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:
- m 5.00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7.00;
 - m 7.50 per lato, per strade di larghezza compresa fra ml. 7.00 e ml. 15.00;
 - m 10.00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15.00.
- 6.2. Le modalità di misurazione sono indicate nell'art. 14
- 6.3. Qualora le distanze fra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.
7. Sono fatti salvi eventuali diversi distacchi stabiliti dalla disciplina di zona o PUA in riferimento a particolari insediamenti.

Art. 13 - DISTANZA DAI CONFINI

1. La distanza dai confini viene misurata radialmente rispetto alla sagoma dell'edificio in modo che ogni punto della sagoma rispetti la distanza prescritta. Fatte salve eventuali diverse distanze stabilite dalla disciplina di zona in riferimento a specifici insediamenti, dai confini va osservata una distanza non inferiore alla metà dell'altezza del costruendo fabbricato con un minimo di 5,0m, salvo diverso accordo scritto tra confinanti. Nel caso di sopraelevazione di edificio preesistente a confine, si applicano le disposizioni del Codice Civile.
2. La distanza dai confini può essere ridotta fino a 1,5m per i seguenti elementi non costituenti superficie coperta ai sensi del precedente art. 11, punto 1.7:
 - i cornicioni e le gronde con sporgenza e/o profondità complessiva non superiore a m 1,50;
 - le serre stagionali costituite da strutture mobili realizzate con centinature facilmente amovibili e trasportabili;
 - le piscine scoperte;
 - i pergolati;
 - le pompeiane;
 - i gazebo;
 - gli arredi da giardino in legno;
 - i volumi tecnici ed impianti tecnologici con altezza fuori terra non superiore a 2,5m;

N.T.O – Norme Tecniche Operative - var 1

- muri e terrapieni con altezza inferiore a 3,0m;
3. La distanza dai confini può essere ridotta fino a 0 m per i seguenti elementi non costituenti superficie coperta ai sensi del precedente art. 11, punto 1.7:
- le parti completamente interrato;
 - i manufatti ed impianti tecnologici di modesta entità e di pubblico interesse, quali cabine elettriche e telefoniche, di decompressione della rete del gas, ecc.;
 - le strutture di arredo urbano di interesse pubblico, quali chioschi, gazebo, pensiline bus, opere artistiche, elementi di arredo per giardini.
4. Distanze dai confini di zona
- 4.1. Al fine della determinazione della distanza dei fabbricati dai confini di zona, si stabilisce che i perimetri delle zone riservate ad opere ed attrezzature pubbliche sono equiparati ai confini di proprietà: eventuali deroghe potranno, quindi, essere concesse dal Comune.
- 4.2. I perimetri delle zone di diversa tipologia funzionale sono equiparati ai confini di proprietà: eventuali deroghe alle distanze potranno essere concesse dal Comune accertata l'autonomia funzionale dell'intervento previsto rispetto alla specifica disciplina di zona.
- 4.3. Tra zone di corrispondente tipologia funzionale non si applica la disciplina delle distanze.

Art. 14 - DISTANZA DALLE STRADE

1. Le modalità di misurazione delle distanze dal confine stradale sono stabilite dal D.Lgs. 285/92 e D.P.R. 495/92 e successive modifiche ed integrazioni. Per confine stradale si intende il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea. Sono computabili, ai fini del raggiungimento delle distanze minime, gli spazi pedonali, a verde ed a parcheggio di proprietà privata.
2. Salve eventuali particolari norme dettate per le varie zone territoriali omogenee o l'indicazione di particolari allineamenti o fasce di protezione indicati nelle tavole del P.I., per le costruzioni all'interno delle zone edificabili o trasformabili previste dal P.I. devono essere osservate le seguenti distanze dal limite stradale:
- m 5,0 da strade di larghezza inferiore a m 7;
 - m 7,50 da strade di larghezza compresa tra m 7 e m 15;
 - m 10,0 da strade di larghezza superiore a m 15.
3. In riferimento alla delimitazione di Centro Abitato di cui all'art. 4 del Codice della Strada e nelle zone agricole, le distanze dal confine stradale da rispettare nella costruzione o ricostruzione di edifici di qualsiasi natura e consistenza lateralmente alla strada, non possono essere inferiori a:

TAB. 3.1	A autostrada	B extraurbane principali	C extraurbane secondarie	D urbane di scorrimento	E urbane di quartiere	F locali
Fuori dai centri abitati	60 m	40 m	30 m	-	-	20m
Recinzioni e muri di cinta	5,0 m	5,0 m	3,0 m	3,0 m	-	3,0m
Fuori dai centri abitati ma all'interno delle aree edificabili o trasformabili in attuazione diretta del P.I.	30 m	20 m	10 m	-	10 m	P.I.
Recinzioni e muri di cinta	-	-	-	-	P.I.	P.I.
Dentro i centri abitati	30 m	-	-	20 m	10 m	P.I.
Recinzioni e muri di cinta	3,0 m	-	-	2,0 m	P.I.	P.I.

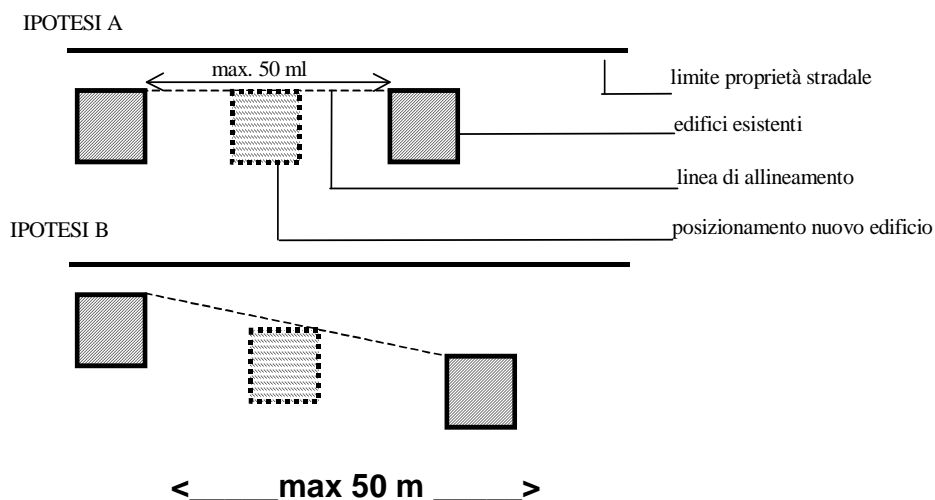
N.T.O – Norme Tecniche Operative - var 1

Tali distanze si applicano anche esternamente alle zone edificabili, nei confronti di strade vicinali, interpoderali, di bonifica, private di uso pubblico che sono assimilate a strade locali; dentro i centri abitati 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 sopravanzano verso il fronte protetto.

Qualora una strada non serva più di due lotti e fino ad un massimo di 6 unità abitative, essa viene considerata come accesso privato e pertanto non è soggetta a limitazioni di larghezza; essa viene computata come area privata ai fini dell'osservanza delle presenti norme sulle distanze.

Sono fatte salve particolari distanze previste per particolari strutture (allevamenti, impianti tecnologici)

4. Possono essere altresì prescritte distanze superiori tra abitazioni e strade ad elevato traffico veicolare (via Lungochiampo e strada regionale n. 11), a tutela dell'inquinamento da rumore ed emissioni nocive, sentito il Responsabile SIP dell'ULSS o suo incaricato. In ogni caso l'orientamento degli edifici, la destinazione d'uso degli ambienti fronte strada, la distribuzione interna degli spazi abitativi dovrà essere studiata in modo tale da mitigare l'impatto del rumore da traffico veicolare. Al fine di eliminare o ridurre la captazione del traffico stradale è, infatti, consigliabile fornire alle costruzioni assi ortogonali o angolati rispetto all'asse della via, al fine di evitare la prospicienza di ampie facciate; per lo stesso è bene evitare costruzioni prospicienti su crocicchi ad alta rumorosità e realizzare, invece, cortili aperti ed arretramenti. Nell'impossibilità di applicare gli accorgimenti suddetti, vanno presi in considerazione altri due criteri: quello di destinazione d'uso distributivo e quello costruttivo.
5. **Costruzioni interrato**
All'interno dei centri abitati o delle zone edificabili previste dal PI con attuazione diretta, qualora sia garantita la stabilità della strada sotto qualsiasi carico e, in caso di allargamento stradale o di realizzazione di altra opera pubblica, non sia richiesto alcun indennizzo per la demolizione del manufatto, sono ammesse le costruzioni completamente interrato (ovvero con estradosso del solaio di copertura posto a quota inferiore al piano campagna e comunque inferiore a quello della strada prospiciente) a distanza di almeno 3,0m dalle strade di distribuzione interne alle zone edificabili salvo l'allineamento con fabbricati già esistenti a distanza inferiore; dalle altre strade ed esternamente dai centri abitati devono rispettare le distanze previste per gli edifici fuori terra.
6. **Allineamento**
All'interno dei centri abitati o delle zone edificabili con attuazione diretta è facoltà del Responsabile dell'Ufficio Tecnico permettere l'allineamento dei nuovi fabbricati con gli edifici adiacenti, purchè ciò non contrasti con esigenze di scorrevolezza o miglioramento della viabilità. Per allineamento dei fabbricati, si intende il posizionamento dell'edificio lungo una linea di confine dalla proprietà stradale come di seguito schematizzato:

Schema di allineamento stradale

7. Recinzioni

Se non diversamente disciplinato dal P.I. per le diverse zone territoriali omogenee, le distanze di cui alla voce "P.I." della Tab. 3.1 (strade E ed F) sono:

- strade dotate di marciapiede di larghezza maggiore o uguale a 1,50 m: filo marciapiede;
- strade dotate di marciapiede di larghezza inferiore a 1,50 m: fino a consentire l'allargamento del marciapiede a 1,50;
- strade prive di marciapiede (o sul lato privo di marciapiede): 1,5 m;
- nel caso di strada priva di marciapiede ma con fosso di guardia, dal ciglio esterno del fosso va mantenuto un distacco di 1,0 m;
- nella zona collinare in caso di scarpata o di muro di terrazzamento di altezza superiore a 1,0 m: 0,5 m.

E' facoltà del Comune consentire distanze diverse nel caso di prevalenti opportunità di allineamento con recinzioni esistenti.

8. Arretramento in corrispondenza dell'accesso carraio

Fuori centri abitati, nelle strade regionali e provinciali, e nelle seguenti altre strade interne al centro abitato in riferimento all'apposita deliberazione di Giunta Comunale, in corrispondenza degli accessi carrai le recinzioni dovranno essere arretrate per ottenere lo spazio di sosta di un autoveicolo, fatto salvo il caso di riconosciuta impossibilità tecnica di ottenere l'arretramento e accertato che non ne derivi pericolo per la circolazione.

TITOLO TERZO - ZONIZZAZIONE

Art. 15 - SUDDIVISIONE DELLE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE.

1. Il territorio comunale, secondo la grafia degli elaborati grafici del Piano degli Interventi, ai sensi del D.I. 02/04/1968 n. 1444, è suddiviso nelle seguenti zone territoriali omogenee:

- ZONE "A"** parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico, o di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi, per tali caratteristiche, parte integrante degli agglomerati stessi.
- ZONE "B"** parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone "A" con funzione prevalentemente residenziale;
- ZONE "C"** parti di territorio destinate a nuovi complessi insediativi che risultino inedificate o scarsamente edificate con funzione prevalentemente residenziale;
- ZONE "D"** parti di territorio destinate ad insediamenti prevalentemente non residenziali ovvero per impianti produttivi, commerciali, direzionali, turistico-ricettivi e agroindustriali.
- ZONE "E"** parti di territorio prevalentemente destinate all'agricoltura ed alla silvicoltura e allevamento.
- ZONE "F"** parti di territorio destinate ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico ed impianti di interesse generale.

Art. 16 - DISPOSIZIONI VARIE RELATIVE ALL'EDIFICABILITA'.

1. L'edificazione nell'ambito del territorio comunale potrà avvenire soltanto nel rispetto della disciplina di zona stabilita dal P..I. su cui il fabbricato viene ad insistere.
2. Qualora un lotto edificabile risulti compreso in zone confinanti che seppur diverse appartengono ad analoga tipologia funzionale (residenziale, produttiva, commerciale ecc.) ad esso sarà attribuito un indice di edificabilità secondo gli indici spettanti alle singole porzioni di zona mentre gli altri parametri potranno essere assimilati a quelli della zona a maggiore indice di edificabilità.
3. Fatte salve eventuali indicazioni puntuali di Piano (grado di tutela), per gli edifici esistenti che hanno già saturato la potenzialità edificatoria del lotto al 31.12.2011 è ammesso in deroga all'indice edificatorio, per motivate esigenze igieniche e funzionali, un ampliamento massimo "una tantum" del 10% del volume di ogni singola unità immobiliare, con un massimo di 30 mc.
4. L'ampliamento così concesso dovrà avvenire nel rispetto delle linee architettoniche, dei materiali e dei colori dell'edificio, nonché delle norme di zona inerenti alle distanze tra i fabbricati e dalle strade.
5. Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare ed aventi pubblica utilità quali: cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovore, serbatoi, tralicci, centrali per trasmissioni telefoniche e radio TV e impianti di depurazione ecc. sono sottoposti al preventivo parere dei competenti uffici e sono valutati caso per caso, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali.
6. Non sono ammesse cabine elettriche a torre: per quelle esistenti si prescrive l'adeguamento a tipi seminterrati o interrati non ammettendo interventi diversi dalla manutenzione ordinaria e straordinaria.
7. Le distanze tra zone previste dalle norme di zona per le Z.T.O. D a confine con zone Agricole e/o Residenziali, devono comunque essere rispettate, e non possono essere derogate, ad eccezione per la zona D6-Turistico Alberghiera.

TITOLO QUARTO - ZONE RESIDENZIALI

Art. 17 - NORME COMUNI ALLE ZONE RESIDENZIALI.

1. Tali zone sono destinate prevalentemente alla residenza. In esse sono comunque ammesse, a titolo ricognitivo, anche le seguenti destinazioni d'uso:
 - 1.1. funzioni commerciali:
 - esercizi commerciali di vicinato;
 - medie strutture di vendita fino a 1.500mq; ~~1000 mq nel rispetto dei criteri emanati dal comune ai sensi dell'art. 14 della L.R. 15/2004;~~
 - magazzini e depositi commerciali;
 - 1.2. funzioni direzionali e turistico/ricettive:
 - studi professionali o commerciali, uffici in genere;
 - banche, farmacie, ambulatori, strutture sanitarie di base e assimilabili;
 - alberghi, pensioni, ristoranti, trattorie, bar e pubblici esercizi in genere nel rispetto dei criteri stabiliti dal Comune;
 - cinema, teatri ed altri luoghi di svago purchè compatibili con il carattere prevalentemente residenziale della zona;
 - 1.3. funzioni produttive:
 - laboratori artigianali, i cui impianti non producano rumori od odori molesti, limitatamente ai piani terreni degli edifici nel limite di 250m di slp; tali attività sono ammesse anche ai piani superiori qualora i piani sottostanti non siano adibiti a residenza. Qualora siano previsti particolari accorgimenti igienico sanitari, su conforme parere del Responsabile del Settore Igiene Pubblica dell'U.L.S.S., essi sono ammessi anche ai piani interrati e/o seminterrati, limitatamente a magazzini e/o depositi;
 - 1.4. altre funzioni:
 - autorimesse pubbliche o private purchè sia garantito un accesso idoneo conforme alle prescrizioni del Nuovo Codice della Strada e del regolamento di Attuazione;
 - 1.5. fatte salve specifiche indicazioni del PI per particolari zone, sono esclusi dalle zone residenziali:
 - industrie;
 - ospedali;
 - luoghi di culto
 - macelli;
 - stalle e scuderie, nonché fabbricati da adibirsi ad allevamenti di animali domestici;
 - ogni altra attività che il comune, sentito il Responsabile del Settore Igiene Pubblica dell'U.L.S.S., valuti incompatibile con le specifiche caratteristiche della zona.
2. L'inserimento di attività produttive nelle zone residenziali, esistenti o di progetto, qualora consentite dal precedente punto 1), devono rispettare le condizioni stabilite dall'art. 41 delle Norme di Attuazione del P.T.R.C. vigente.
3. Le attività esistenti non compatibili con la destinazione di zona, non possono essere ampliate; tali attività, inoltre, non possono incrementare le esistenti specifiche emissioni in atmosfera e di reflui, sia in termini di quantità che di qualità delle stesse a tal fine segnalandosi al Comune e agli Uffici competenti i relativi cambi del processo produttivo. Per emissioni esistenti si intendono quelle emesse da attività già insediate ed operanti entro il territorio Comunale alla data di entrata in vigore del PATI (23.02.2011). Nel caso di cessazione dell'attività insediata sono consentite solo ed esclusivamente le attività ammesse, conformi alle destinazioni di zona.

Art. 18 - ZONA “A” - CENTRO STORICO. ZONA “A1” – NUCLEI DI ANTICA ORIGINE - CORTI RURALI - ZONA “A2” - NUCLEI CON DEGRADATO TESSUTO URBANISTICO ED EDILIZIO

1. Zona A “Centro Storico”: riguarda le parti di territorio interessate da agglomerati insediativi urbani che conservano nell'organizzazione territoriale, e cioè nel loro assetto funzionale e localizzativo, nell'impianto urbanistico e cioè nei rapporti fra edilizia, servizi e viabilità e nelle strutture edilizie, e cioè nella forma urbana, i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni economiche, sociali, politiche e/o culturali. Fanno parte integrante del Centro Storico le aree, in esso comprese o circostanti, funzionalmente collegate con le caratteristiche appena evidenziate ed interessate da analoghi modi d'uso.

Zona A1 “Nuclei di antica origine – corti rurali”: comprende nuclei di antica origine e corti rurali che conservano i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni economiche, sociali e culturali.

Zona A2 “Nuclei con degradato tessuto urbanistico ed edilizio”: comprende zone occupate da edilizia minore site a ridosso del Centro Storico o in nuclei rurali il cui tessuto edilizio ed urbanistico risulta notevolmente degradato

2. Tali zone sono individuate come “zone di recupero” e sono assoggettate a Piano di Recupero con previsioni planivolumetriche obbligatorio ai sensi degli artt. 27 e 28 della L.S. 5.8.1978 n. 457.
3. Prima dell'approvazione del PUA, sono sempre ammessi tramite IED gli interventi puntuali previsti dalla disciplina di cui all'allegato “A” e, in caso di sua mancanza, sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'art. 3 D.P.R. 380/2001 e succ. modifiche, che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse.
4. Tramite P.U.A. è ammessa la modifica fino ad un grado della categoria di intervento relativa a ciascun fabbricato, esclusi quelli riconosciuti di valore architettonico elevato o significativo e assoggettati ad intervento di restauro e di risanamento conservativo, qualora sia dimostrabile una diversa valutazione degli elementi descritti nella scheda, tramite:
- documentazione archivistica (mappe, fotografie, documenti in genere);
 - rilievo morfologico (caratteristiche costruttive e tipologiche);
 - indagine stratigrafica (tesa a documentare le trasformazioni intervenute).

Le variazioni relative agli ampliamenti e alle nuove edificazioni sono consentite, previo P.U.A., nel rispetto dei seguenti parametri:

- Volume massimo: non superiore al 10% di quello esistente o previsto dalla scheda puntuale, fatto salvo l'utilizzo di eventuale credito edilizio;
- altezza del fabbricato: non superiore a quelle degli edifici circostanti di interesse ambientale o architettonico;
- le distanze da osservare dalle strade e dai confini, nonché il distacco tra gli edifici, saranno precisate dal PUA con previsioni planivolumetriche, nel rispetto della legislazione vigente; tra pareti non finestrate si applica la disciplina del C.C. anche nel caso di sopraelevazione.
- Standard urbanistici: il P.I. ha individuato le aree da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, anche esternamente alle zone “A”, relativamente a tutti gli insediamenti ivi esistenti e alle ulteriori capacità residenziali.
- Per le ulteriori eventuali destinazioni d'uso non residenziali, tramite PUA o intervento edilizio diretto, sarà reperita una superficie da destinare a parcheggio non inferiore al 40% dell'ulteriore s.l.p. relativa alla funzione non residenziale. Qualora fosse riconosciuto che tale reperimento all'interno della zona “A” potrebbe compromettere il delicato assetto morfologico esistente, il Comune localizza la zona all'uopo destinata dal P.I. 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 qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire le aree all'interno della zona potrà essere richiesta la monetizzazione delle aree da destinare a opere di urbanizzazione primaria (parcheggi e verde).

ZONE "A"		
A: CENTRO STORICO		
A1: NUCLEI DI ANTICA ORIGINE - CORTI RURALI		
A2: NUCLEI CON DEGRADATO TESSUTO URBANISTICO ED EDILIZIO		
Modalità attuative	IED: secondo le indicazioni puntuali Tav. 3 PUA: interventi diversi	
Indice di edificabilità territoriale	mc/mq	Indicazioni puntuali Tav. 3 PUA: + 10% volume esistente
Rapporto di copertura massimo	%	-
Altezza massima dei fabbricati	m	Indicazioni puntuali Tav. 3 PUA: non superiore a quelle degli edifici circostanti di interesse ambientale o architettonico
Indicazioni particolari: A1: nuclei di antica origine - corti rurali	Le funzioni non residenziali sono ammesse nel limite di 150mq di slp. La conservazione delle funzioni agricole esistenti è ammessa previo parere favorevole dell'ULSS che accerti la mancanza di inconvenienti igienico-sanitari.	

Art. 19 - Zone A3 CONTESTI INSEDIATIVI STORICI DI INTERESSE MONUMENTALE

1. Comprende zone caratterizzate dalla presenza di contesti insediativi storici e loro pertinenze, in tutto o in parte assoggettati alla disciplina di tutela di cui agli artt. 10 e 11 del D.lg.vo n. 42/04 e s.m.i.
2. Previo nulla osta da parte della Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici, sui fabbricati esistenti sono consentiti, tramite IED, gli interventi ammessi dai gradi di tutela nn. 1 e 2 di cui all'allegato A, nonché la realizzazione di piccole strutture accessorie attinenti alla cura delle piantagioni (serre, ricovero attrezzi agricoli ecc.), semprechè non contrastino con l'esigenza di tutela del bene.
3. Interventi diversi, comprendenti un incremento della volumetria esistente fino al 20%, possono essere previste tramite PUA, previo nulla osta da parte della Soprintendenza.
4. E' vietato l'abbattimento di alberi non produttivi caratterizzanti il paesaggio e di età superiore a 30 anni.
5. Per quanto non diversamente qui previsto, si applica la disciplina della zona "A".
6. Indicazioni particolari - **Complesso dell'ex Villa da Porto.**
 - 6.1. Per l'area relativa al complesso dell'ex Villa da Porto, in località Gambero, ricompresa nel perimetro di piano urbanistico attuativo vigente, il PI assume come parametri edificatori e prescrizioni progettuali, quelli previsti dal PUA approvato con del. CC n. 2 del 09.01.2009. Eventuali varianti al PUA sono ammesse nei limiti di cui al precedente punto 2.

Art. 20 - ZONA " B" – RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO

1. E' costituita da aree totalmente o parzialmente edificate.
2. La tipologia edilizia ammessa è quella degli edifici isolati, in linea, binati e/o a schiera.
3. L'indicazione di allineamenti obbligatori riportata nelle tavole di P.I. comporta l'obbligo di mantenere e/o di ricostruire gli organismi edilizi con caratteristiche conformi all'edilizia circostante e con il mantenimento degli attuali allineamenti lungo la strada.

N.T.O – Norme Tecniche Operative - var 1

ZONA “B” (1 e 2)			
COMPLETAMENTO EDILIZIO			
Modalità attuative	IED		
Indice di edificabilità fondiaria	mc/mq	1	2
		2,00	1,50
Rapporto di copertura massimo	%	35%	
Altezza massima dei fabbricati	m	7,50	
Indicazioni particolari:			

Art. 21 - ZONA “ B3

1. Comprende insediamenti residenziali non intensivi nei quali è opportuno conservare e riproporre la tipologia edilizia di fabbricati fino a quattro unità immobiliari per ciascuna unità edilizia tipologicamente conclusa e volumetria massima di 1.200mc.
2. L’indicazione di allineamenti obbligatori riportata nelle tavole di P.I. comporta l’obbligo di mantenere e/o di ricostruire gli organismi edilizi con caratteristiche conformi all’edilizia circostante e con il mantenimento degli attuali allineamenti lungo la strada.

ZONA “B 3”			
COMPLETAMENTO EDILIZIO			
Modalità attuative	IED		
Indice di edificabilità fondiaria	mc/mq	0,8	
Rapporto di copertura massimo	%	25%	
Altezza massima dei fabbricati	m	8,50	
Indicazioni particolari:	Dovrà essere posta particolare cura nella sistemazione del verde pertinenziale, favorendo l'impiego di pavimentazioni drenanti sugli spazi carrabili. Le murature delle recinzioni e di terrazzamento dovranno essere rivestite in sasso o pietra.		

Art. 22 - ZONA “ B4”

1. Comprende insediamenti prevalentemente residenziali già assoggettati al PUA.
2. Il PI assume come parametri edificatori e prescrizioni progettuali, quelli previsti da ciascun PUA approvato e le relative convenzioni di urbanizzazione in vigore, conservano piena validità.
3. Nei confronti dei piani urbanistici attuativi vigenti possono pertanto applicarsi i parametri (e relative definizioni) edilizi ed urbanistici propri di quegli strumenti fino alla completa attuazione degli stessi: eventuali varianti agli strumenti stessi non potranno modificare i parametri edilizi ed urbanistici previgenti o modificare le destinazioni d'uso previste quando ciò comporti un incremento nella dotazione di standards che non sia possibile reperire nell’ambito di intervento del PUA stesso.
4. Qualora entro il periodo stabilito dalla convenzione (quando non sia stato indicato alcun termine si assume il termine di dieci anni dalla stipula della convenzione o dall’approvazione del PUA) o nel caso dei vecchi piani urbanistici attuativi, non sia stata completata l’edificazione dei lotti, questa può avvenire con le modalità previste dalla convenzione o dal PUA originario soltanto quando le aree e le opere di urbanizzazione previste siano state regolarmente realizzate e cedute al comune ove previsto. Diversamente, il completamento dell’edificazione è subordinato all’approvazione di un nuovo piano per il completamento della parte rimasta inattuata.

N.T.O – Norme Tecniche Operative - var 1

5. Indicazioni particolari

- 5.1 Per la zona compresa tra via Verona e il torrente Chiampo, già ricompresa nel perimetro di Piano Particolareggiato vigente approvato con del CC. n. 21 del 10.04.2003 (e successive varianti), il PI assume come parametri edificatori e prescrizioni progettuali, quelli previsti dal PUA.

Art. 23 - AMBITI DI EDIFICAZIONE DIFFUSA

1. Gli ambiti di edificazione diffusa comprendono aggregazioni edilizie in contesto periurbano o rurale, caratterizzare da:

- riconoscibilità dei limiti fisici dell'aggregato rispetto al territorio circostante;
- identificazione della comune struttura di accesso (normalmente una strada pubblica secondaria);
- consistenza edilizia derivante da fabbricati esistenti e/o potenzialità edificatorie già acquisite;
- frequente presenza di manufatti di vecchio impianto.

All'interno di tali ambiti non sono consentite destinazioni d'uso incompatibili con il carattere prevalentemente residenziale degli stessi.

2. All'interno del perimetro dell'ambito di edificazione diffusa, il PI identifica:

- zona C1e.d. (edificazione diffusa);
- zone a servizi;
- zona agricola;

possono essere identificate altre ZTO in conformità di previgenti previsioni di PRG e schede di intervento progettuale sui manufatti meritevoli di tutela.

- 2.1. Zona C1e.d. comprendente le aree di pertinenza dei fabbricati esistenti e le aree libere ove è prevista la nuova edificazione nel rispetto dei seguenti parametri:

- intervento sui fabbricati edilizi esistenti: fatte salve diverse indicazioni specifiche, sono ammessi tutti gli interventi, compreso l'ampliamento, fino a conseguire una densità fondiaria non superiore a 0,6 mc/mq, incrementabile di eventuali crediti edilizi riconosciuti dal PI, fino al limite, di una volumetria complessiva (incluso l'esistente), di 1200mc; per gli immobili che al 31.12.2011 avessero già raggiunto tale densità, è comunque consentito un ampliamento fino al 10% della volumetria esistente per adeguamento igienico sanitario e/o funzionale.
- Sui fabbricati oggetto di demolizione, prima della demolizione sono consentiti solo gli interventi fino alla manutenzione ordinaria: qualora l'edificio in demolizione sia compreso nella medesima proprietà ove è prevista la nuova edificazione (alla data di adozione del Piano degli Interventi), il rilascio del certificato di agibilità del costruendo edificio è subordinato alla avvenuta demolizione dell'altro edificio.
- Nuova edificazione su aree libere: potrà avvenire soltanto all'interno delle aree libere individuate dal PI (la localizzazione preferenziale della nuova edificazione all'interno dell'area libera non è vincolante): fatte salve eventuali indicazioni puntuali, al fine di preservare i caratteri tipici dell'edificazione diffusa, la nuova volumetria sulle aree libere, non potrà in ogni caso determinare sulle medesime la densità fondiaria superiore a 0,6mc/mq con il limite massimo di 800 mc per ciascun edificio risolto unitariamente.

Parametri edificatori comuni:

- altezza massima $H = 7,50$ ml, fatto salvo l'allineamento a edifici di vecchio impianto e di interesse almeno ambientale;
- superficie coperta $max Sc = 30\%$ area del lotto;

per quanto non diversamente qui previsto, si applica la disciplina della zona B3.

- tipologia edilizia: tipologia conforme a quella tradizionale del luogo. E' riconosciuta facoltà al progettista, nei limiti dei parametri stereometrici della disciplina di zona e degli interventi ammessi (volume, altezza, rapporto di copertura, distacchi), di adottare innovative soluzioni architettonico/progettuali in relazione ad un'attenta ed innovativa progettazione di qualità specificatamente documentata mediante:
 - o descrizione del progetto e dei riferimenti culturali adottati;

N.T.O – Norme Tecniche Operative - var 1

- o descrizione del rapporto tra progetto e tradizioni locali in riferimento all'interpretazione dei fabbricati di maggior qualità architettonica esistenti in ambito comunale ;
- o descrizione del bilancio paesaggistico conseguito a seguito della realizzazione del manufatto (valorizzazione di determinate prospettive, armonizzazione tipologica dei volumi, ecc.).

Le soluzioni progettuali giudicate dal Comune di particolare pregio, potranno essere sintetizzate a cura del progettista proponente in apposite schede che saranno raccolte a cura del Comune in un apposito repertorio liberamente consultabile.

- 2.2. Zona agricola: nelle aree agricole ricomprese all'interno del perimetro di Edificazione Diffusa possono essere ammessi gli interventi generalmente previsti per la zona agricola, con l'esclusione dell'inserimento di nuovi allevamenti o l'ampliamento di quelli esistenti. Non sono ammessi interventi edilizi, come definiti dall'art. 3 del D.P.R. 380/2001, se non nell'ambito delle previsioni di tutela ed edificabilità del territorio agricolo di cui al titolo V° della L.R. 11/2004 nel rispetto delle tipologie e indirizzi di cui al prontuario di mitigazione ambientale.

ZONA "C1.ed		
AMBITI DI EDIFICAZIONE DIFFUSA		
Modalità attuative	IED	
Indice di edificabilità fondiaria	mc/mq	0,6 max. 800mc (1.200mc se esistente)
Rapporto di copertura fond. massimo	%	30%
Altezza massima della fronte	m	7,50
Indicazioni particolari		

Art. 24 - ZONA "C2" - ESPANSIONE RESIDENZIALE.

1. Comprende aree destinate all'espansione dell'edificato con destinazione prevalentemente residenziale.
2. L'edificazione è subordinata alla preventiva approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo così come delimitato nelle tavole di P.I.; per gli ambiti interessati da accordi pubblico/privati indicati nelle tavole di PI, trova applicazione la disciplina di cui al successivo art. 33 e seguenti . Prima dell'approvazione del PUA sui fabbricati esistenti, fatte salve diverse indicazioni puntuali, sono consentiti gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia.
3. La tipologia edilizia ammessa è quella degli edifici in linea, binati, a schiera e isolati, nel rispetto degli schemi eventualmente indicati.
4. Nella redazione degli strumenti attuativi deve porsi particolare cura al fine del rispetto del tessuto viario, edilizio ed ambientale del territorio circostante in modo tale che la nuova edificazione sia consequenziale a quella preesistente e l'organizzazione dei nuovi insediamenti tenga conto della forma, urbana complessiva e dell'impianto urbanistico delle zone limitrofe secondo le linee guida contenute nel Prontuario.

ZONA "C2"		
ESPANSIONE RESIDENZIALE		
Modalità attuative	PUA	
Indice di edificabilità territoriale	mc/mq	1,20
Rapporto di copertura fond. massimo	%	30%
Altezza massima della fronte	m	7,50
Indicazioni particolari:	Per gli ambiti interessati da accordi pubblico/privati indicati nelle tavole di PI, trova applicazione la disciplina di cui al successivo art. 33 e seguenti Per la zona C2/1 trova applicazione il disposto di cui al punto 1.16 dell'art. 11 relativo allo scomputo del volume delle autorimesse.	

TITOLO QUINTO - ZONE PRODUTTIVE, COMMERCIALI, DIREZIONALI

Art. 25 - ZONA “D1” - PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO.

1. Sono zone totalmente o parzialmente occupate da insediamenti produttivi, artigianali e commerciali.
2. In tali zone è ammesso l'insediamento di:
 - attività produttive nel rispetto delle condizioni di cui al successivo punto 4;
 - depositi, magazzini, attività commerciali all'ingrosso;
 - medie strutture di vendita fino a 1.500mq di s.v.; ~~così come definite dalla vigente Legislazione in tema di commercio (L.R. 15/2004) nel rispetto dei criteri emanati dal comune ai sensi dell'art. 14 della L.R. 15/2004, e previo adeguamento della dotazione dei parcheggi come indicato dalla legge stessa. Per gli esercizi commerciali superiori a 800 mq dovrà essere verificato l'impatto sulla viabilità e secondo il disposto dell'art. 19 della L.R. 15/2004 e D.G.R. n. 569 del 25.02.05.~~
 - attività direzionali in genere;
 - pubblici esercizi e attrezzature di servizio (palestre, fitness e simili).
3. In dette zone sono ammesse costruzioni da destinare all'alloggio del proprietario o custode sino ad un volume massimo di 500 mc per unità produttiva da realizzare contestualmente o dopo l'insediamento dell'attività; tale volume dovrà essere organicamente inserito, costituendo corpo unico con l'edificio produttivo.
4. Fatti salvi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro risanamento conservativo, ristrutturazione senza variazione dell'attività, l'ampliamento, la modifica dell'attività e il nuovo insediamento delle attività produttive dovrà avvenire nel rispetto del REGOLAMENTO AMBIENTALE PER L'INSEDIAMENTO E L'ESERCIZIO DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE, approvato dal Consiglio Comunale, e secondo le seguenti modalità:

tipologia attività (art. 3 del Reg)	tipologia di intervento	valutazione preliminare del Bilancio Ambientale Positivo (VPBAP)	procedura ordinaria SUAP per il rilascio del titolo edilizio (art. 7 DPR 160/10)	procedura SUAP in variante al PI (previa convenzione) (art. 8 DPR 160/10)
attività non significativa	ampliamento	x	x	
	modifica attività	x	x	
	nuova attività	x	x	
attività significativa	ampliamento	x		x
	modifica attività	x		x
	nuova attività	x		x
Per ampliamenti eccedenti il 10% dei parametri edificatori del PI: vedi art. 48 delle NTA del PATI				

All'interno delle zone produttive individuate dal P.I. è vietato il nuovo insediamento e l'ampliamento di :

- Impianti e laboratori nucleari: impianti nucleari di potenza e di ricerca; impianti per il trattamento dei combustibili nucleari; impianti per la preparazione, fabbricazione di materie fissili e combustibili nucleari; laboratori ad alto livello di attività;
 - Inceneritori;
 - Industrie chimiche: produzione per via petrolchimica non considerate nelle altre voci.
5. È vietato lo stoccaggio delle pelli grezze o in fase di lavorazione, anche se imballate, fresche, congelate o secche all'esterno degli opifici esistenti e già operanti, unitamente ai prodotti chimici necessari per la lavorazione delle pelli, se non per le operazioni di carico e scarico.
 6. Le strutture produttive dovranno di norma essere realizzate con un solo piano fuori terra, mentre per le parti destinate ad abitazioni ed uffici sono ammesse strutture pluripiano, con un massimo di n. 3 piani. Fatte salve diverse indicazioni riferire a specifici contesti, l'altezza di tutte le strutture, nel loro complesso, non potrà superare in ogni caso i ml. 12,00 fatta eccezione per motivate esigenze relative alla realizzazione di impianti tecnologici direttamente correlati alla lavorazione effettuata.

N.T.O – Norme Tecniche Operative - var 1

7. Fatte salve diverse indicazioni riferire a specifici contesti, sono ammesse strutture multipiano, contenute comunque entro un'altezza massima di ml 12,00 a condizione che la somma delle superfici lorde dei vari piani fuori terra, con esclusione dell'abitazione, sia inferiore o uguale a 1,5 (uno virgola cinque) volte la superficie del lotto.
8. Devono comunque essere individuate apposite aree a parcheggio privato all'interno della proprietà nella misura minima del 10% della superficie del lotto.
9. Per le attività produttive oggetto della specifica Variante settoriale redatta si sensi ed agli effetti della L.R. 11/87, vengono riconfermati gli interventi previsti da tale variante, senza variare la destinazione di zona.
10. DISPOSIZIONI PARTICOLARI DI TUTELA AMBIENTALE

Gli interventi ammessi dalla disciplina di zona sono subordinati al rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) va sempre favorito il risanamento dei piazzali mediante il trattamento di prima pioggia delle acque meteoriche e di dilavamento; tale trattamento è obbligatoriamente previsto in caso di interventi oltre la manutenzione straordinaria.
- b) L'insediamento di nuove attività significative (art. 3 del Regolamento Ambientale) comportanti scarichi di acque di lavorazione, è ammessa previa la realizzazione/completamento della fognatura industriale e dei relativi allacciamenti nonché del collegamento a sistemi di depurazione dei reflui industriali.
- c) L'insediamento di nuove attività comportanti la presenza permanente di persone, è ammessa solo se sia collegata alla rete acquedottistica potabile.

ZONA "D1"		
PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO		
Modalità attuative	IED*	
Rapporto di copertura fond. massimo	%	50% (+ 10% con applicazione art. 4)
Altezza massima dei fabbricati	m	12,00**
Distanza minima dal ciglio stradale	m	10,00
Indicazioni particolari:	<p>*per gli ambiti interessati da accordi pubblico/privati indicati nelle tavole di PI, trova applicazione la disciplina di cui al successivo art. 33 e seguenti .</p> <p>* Zona D1 n. 19: le nuove edificazioni, gli ampliamenti e le ristrutturazioni con cambio di destinazione d'uso in commerciale dei fabbricati prospettanti su via contrada Ronchi, sono subordinati alla riqualificazione e messa in sicurezza dell'incrocio tra via contrada Ronchi e la SR 11.</p> <p>** per la zona D1 n. 11 compresa tra la SR 11 e l'autostrada, l'altezza massima è limitata a 7,5m affinché gli edifici industriali non siano visibili dal centro abitato.</p>	

Art. 26 - ZONA "D2" - PRODUTTIVA E COMMERCIALE DI COMPLETAMENTO

1. Trattasi di zona destinata all'insediamento di attività a carattere misto produttiva e commerciale.
2. Oltre alle attività previste per la zona D1, con le stesse modalità insediative, sono ammessi gli esercizi commerciali di vicinato e, ~~nel rispetto dei criteri emanati dal comune ai sensi dell'art. 14 della L.R.15/2004,~~ medie strutture di vendita fino a 1.500mq di s.v..
3. In dette zone sono ammesse per le attività produttive, costruzioni da destinare all'alloggio del proprietario, di dirigenti o custode sino ad un volume massimo di 500 mc per unità produttiva.
4. Per gli edifici esistenti è ammessa, se prevista dalle norme di zona, la sopraelevazione sul fronte strada sull'attuale area di sedime, a condizione che la distanza di tale sopraelevazione dal filo stradale non risulti inferiore a ml. 5,00.

ZONA "D2"		
PRODUTTIVA E COMMERCIALE DI COMPLETAMENTO		
Modalità attuative	IED	
Rapporto di copertura fond. massimo	%	50% (+ 10% con applicazione art. 4)

N.T.O – Norme Tecniche Operative - var 1

Altezza massima dei fabbricati	m	10,50
Distanza minima dal ciglio stradale	m	Vedi art. 14
Indicazioni particolari:	per gli ambiti interessati da accordi pubblico/privati indicati nelle tavole di PI, trova applicazione la disciplina di cui al successivo art. 33 e seguenti	

Art. 27 - ZONA “D3” - PRODUTTIVA DI ESPANSIONE

- Tali zone sono destinate prevalentemente all'insediamento di nuove attività produttive ed al trasferimento di attività altrove ubicate: le funzioni ammesse sono quelle previste per la zona D1, con le stesse modalità insediative. ~~Per gli esercizi commerciali con superficie di vendita superiore a 800 mq dovrà essere verificato l'impatto sulla viabilità e secondo il disposto dell'art. 19 della L.R. 15/2004 e D.G.R. n. 569 del 25.02.05.~~
- Negli ambiti già disciplinati da uno strumento urbanistico attuativo vigente, gli interventi dovranno rispettare le norme previste e contenute nelle convenzioni stipulate.
- In dette zone sono ammesse costruzioni da destinare all'alloggio del proprietario o custode sino ad un volume massimo di 500 mc per unità produttiva da realizzare contestualmente o dopo l'insediamento dell'attività; tale volume dovrà essere organicamente inserito, costituendo corpo unico con l'edificio produttivo.
- Per le attività produttive oggetto della specifica variante settoriale redatta ai sensi ed agli effetti della L.R. 11/87, vengono riconfermati gli interventi previsti da tale variante, senza variare la destinazione di zona.

ZONA “D3” PRODUTTIVA DI ESPANSIONE		
Modalità attuative	PUA	
Rapporto di copertura fond. massimo	%	50% (+ 10% con applicazione art. 4)
Altezza massima dei fabbricati	m	12,0
Distanza minima dal ciglio stradale	m	10,0
Indicazioni particolari:	per gli ambiti interessati da accordi pubblico/privati indicati nelle tavole di PI, trova applicazione la disciplina di cui al successivo art. 33 e seguenti	

Art. 28 - ZONA “D4” - INTERSCAMBIO LOGISTICO – INTERPORTO.

- Trattasi di zona nella quale dovranno essere realizzate infrastrutture finalizzate a costituire l'interfaccia tra le diverse reti di trasporto.
- Al fine di ottenere questo legame tra le principali tecniche del trasporto combinato, l'area e le infrastrutture in essa realizzate dovranno costituire un canale della catena logistica che parte dalla produzione per giungere alla distribuzione e quindi preposta quale motore di sviluppo economico, considerato il rilievo sempre crescente che il fattore logistico ha nella produzione di beni e di servizi.
- In tale area sono pertanto ammesse tutte le funzioni connesse con l'interscambio dei trasporti, compresa la realizzazione dei magazzini generali e di un idoneo spazio da destinare a dogana.
- Le previsioni di P.I. dovranno essere attuate, considerata la valenza che tale infrastruttura dovrà assumere all'interno del “mondo economico”, da un Consorzio di Enti pubblici e di privati, (Provincia, Comuni, Istituti di Credito, Camera di Commercio, Associazioni imprenditoriali, ecc.) previa approvazione di un Piano Particolareggiato.
- In sede di realizzazione del P.P. dovrà essere posta particolare cura all'arredo urbano, all'impatto che le strutture e le infrastrutture possono avere nel sistema ambientale circostante con particolare riferimento alla predisposizione delle opere necessarie ad un libero deflusso delle acque (piovane e non) nel sistema idraulico esistente e ove lo stesso risultasse inadeguato o insufficiente dovranno essere predisposte tutte quelle opere necessarie a garantirne il deflusso, tenendo conto delle massime portate prevedibili.

N.T.O – Norme Tecniche Operative - var 1

6. In tali zone oltre alle strutture destinate a interscambio delle merci, sono anche ammessi centri servizi, hotel, ristoranti, tavole calde, bar, uffici direzionali, poste, banche, e quant'altro connesso e risultante a servizio della zona.
7. In dette zone sono ammessi servizi di guardiania per una superficie non superiore a 50 mq. per unità insediando; tale volume dovrà essere organicamente inserito e costituire corpo unico con la struttura principale.
8. Dovranno essere previste idonee schermature arboree atte a creare valide barriere acustiche e visuali tra le attività insediande e i flussi di traffico che interessano la Strada Statale.
9. Dovranno inoltre essere previsti gli standard di cui alle presenti norme, unitamente a idonee soluzioni progettuali di arredo, delle connessioni con la viabilità principale e con le aree da destinare a standard urbanistici.
10. Le strutture dovranno di norma essere realizzate con un solo piano fuori terra, fatte salve specifiche e documentate esigenze di carattere tecnologico o produttivo, mentre le abitazioni e gli uffici aziendali potranno raggiungere l'altezza massima di ml. 7,50.
11. Gli uffici aziendali non potranno avere una superficie superiore al 10% della superficie massima coperta realizzata.
12. Solo in presenza di motivate e documentate esigenze dell'azienda è ammesso superare il rapporto di cui sopra.
13. L'altezza di tutte le strutture, nel loro complesso, non potrà superare in ogni caso i ml. 12,00 fatta eccezione per motivate esigenze relative alta realizzazione di impianti tecnologici direttamente correlati alla funzione svolta.
14. La volumetria complessiva delle strutture di servizio quali alberghi, ristoranti, uffici gestionali e direzionali, compreso il recupero de i fabbricati esistenti, dovrà essere contenuta entro un massimo di 60.000 mc. Per le destinazioni ammesse, dovranno essere ricavati gli standard a parcheggio nella misura di 1,00 mq per ogni mq di superficie destinata ad attività commerciali, di ristorazione, ecc.
15. Per la rimanente parte andranno applicati gli standard previsti dal successivo punto 12 della presente normativa,.
16. Per tale area le superfici a standard sono quelle relative alle zone produttive industriali di espansione.
17. L'edificazione degli interventi previsti è subordinata alla realizzazione della nuova viabilità di raccordo con quella di livello superiore nonché agli accordi con le F.S. per i collegamenti.
18. La viabilità andrà opportunamente valutata e verificata con gli enti gestori della viabilità principale posta a nord, e comunque con la Provincia di Vicenza, Veneto Strade, ANAS, FS e se del caso anche con le Autostrade.

ZONA "D4" INTERSCAMBIO LOGISTICO INTERPORTO			
Modalità attuative	PUA (Piano Particolareggiato)		
		Strutture di interscambio	Strutture di servizio
Volume massimo edificabile	mc	---	60.000
Rapporto di copertura massimo	%	30%	---
Altezza massima dei fabbricati	m	7,50 (vedi norma)	20,00
Distanza minima dal ciglio stradale	m	10,00	10,00
Indicazioni particolari:	Si confermano le previsioni del PP vigente		

Art. 29 - ZONA "D5" - DEPOSITO DI MATERIALE ALL'APERTO.

1. Trattasi di zona nella quale esiste un deposito di materiali litoidi e lapidei la cui consistenza viene continuamente rimossa e risarcita.

N.T.O – Norme Tecniche Operative - var 1

2. Al fine di consentire un'adeguata sistemazione della zona e mitigare l'impatto ambientale che l'accatastamento di tali materiali, anche se provvisorio, provoca si prescrive l'adeguamento di tale impianto alle seguenti direttive:
 - a) dovrà essere realizzata un'ideale quinta alberata lungo tutto il perimetro della zona, in modo da impedire la vista dei materiali accatastati all'interno;
 - b) i mucchi e i materiali accatastati non dovranno in nessun caso eccedere la quota della Strada Statale 11 Padana Superiore;
 - c) gli accessi e le uscite dovranno essere realizzati dalla strada secondaria e dovranno essere arretrati rispetto al filo strada in modo da consentire fluide manovre agli autoveicoli, senza creare intralcio al traffico, da e per la stazione ferroviaria.
3. In assenza di adeguamento alle direttive sopra indicate, il deposito si configura come opera incongrua ed è vietato l'apporto di materiale che possa incrementare i volumi in essere.

Art. 30 - ZONA "D6" - TURISTICO ALBERGHIERA.

1. Trattasi di zone nelle quali risultano insediate strutture ricettive e di ristoro.
2. Si prescrive il recupero dei volumi esistenti ed il loro eventuale ampliamento sino al raggiungimento massimo del volume previsto in tabella.
3. L'indice dovrà essere unitario per l'intera area ed in sede progettuale si dovranno individuare aree a standard per il soddisfacimento delle necessità derivanti dalla destinazione insedianda nella misura di un posto macchina (20 mq) ogni due posti letto.
4. È ammesso l'utilizzo, ai fini del soddisfacimento degli standard urbanistici, di aree limitrofe con destinazione a servizi.
5. Al fine di potenziare la capacità ricettiva e ristorativa del Comune ed in considerazione della valenza di tali strutture nell'economia locale si confermano i complessi nel loro stato attuale con possibilità di ampliamenti sino a raggiungere i limiti di cui agli indici stereometrici di zona.
6. Sono ammessi gli interventi diretti a condizione che vengano reperite idonee aree da destinare a parcheggi e verde nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento con vincolo di uso pubblico.
7. Indicazioni particolari
 - 7.1. Per il Ristorante "La Padana" localizzato in fregio alla S.S. n. 11 Padana Superiore, qualsiasi intervento eccedente la manutenzione straordinaria, è subordinato a:
 - regolamentazione e messa in sicurezza degli accessi, in accordo con gli enti proprietari delle strade;
 - oltre alle aree di cui al precedente punto 6, dovrà essere realizzato il parcheggio privato ad uso pubblico individuato nell'area adiacente nel rispetto della specifica norma di zona.
 - 7.2. Per il ristorante sito in località Cà Sordis, a sud della Strada Statale n. 11 Padana Superiore, l'intervento è subordinato alla realizzazione di un parcheggio con idonee aree verdi nella totalità dell'area a Servizi individuata nelle tavole di P.I. sul retro della struttura.
 - 7.3. Complesso turistico alberghiero di valenza ambientale
 - 7.3.1) È contrassegnato con la lettera "A" nelle tavole di Piano. Comprende porzioni di territorio caratterizzate dalla presenza di edifici di interesse architettonico - ambientale inseriti in un ambito paesaggistico di grande pregio. Per le particolari condizioni di degrado si rende necessario il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio edilizio stesso.
 - 7.3.2) Tale zona è individuata come "zona di recupero" ed è assoggettata a Piano di Recupero con previsioni planivolumetriche obbligatorie ai sensi degli artt. 27 e 28 della L.S. 5.8.1978 n. 457. Sui volumi esistenti, prima dell'approvazione dello strumento Urbanistico Attuativo, sono consentiti unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo previsti dalle lettere a), b), c) del primo comma dell'art. 31 L.S. 457/78 e succ. modifiche. Sulle aree scoperte sono vietati i seguenti interventi:

N.T.O – Norme Tecniche Operative - var 1

- i movimenti di terreno, di qualsiasi natura, suscettibili di alterare l'ambiente;
- la realizzazione di recinzioni che interrompano la continuità degli spazi liberi;
- l'abbattimento di specie arboree di pregio;
- la pavimentazione dei percorsi.

7.3.3) Previo strumento urbanistico attuativo sono consentiti, inoltre, i seguenti interventi:

- Complesso delle ex scuderie: restauro e risanamento conservativo delle parti originarie superstiti e ricostruzione su base documentale delle parti demolite o crollate. In tale contesto si ritengono ammissibili:
 - a) il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
 - b) il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale dell'edificio in riferimento alla permanenza delle strutture portanti e degli originari spazi liberi, quali le corti, i larghi, i piazzali, i giardini, gli orti, i chioschi;
 - c) gli interventi di ricostruzione per tipologia e caratteristiche architettoniche, non debbono alterare l'aspetto originario soprattutto per quanto concerne l'organizzazione dei paramenti di facciata, da restaurare e recuperare. A questo si deve accompagnare un utilizzo molto accurato dei materiali da impiegare per garantire, anche nelle finiture edilizie, un armonico inserimento delle parti integrate;
 - d) gli interventi di adeguamento igienico sanitario o funzionale (distributivo interno con esclusione dello spostamento delle strutture portanti originarie) che si rendessero indispensabili alle mutate destinazioni d'uso, a condizione che non comportino l'alterazione dei volumi né dei prospetti principali: l'eventuale tamponamento del portico e del loggiato dovrà avvenire con materiale trasparente senza compromettere la percezione della struttura originaria. Ampliamento volumetrico: è consentito un ampliamento volumetrico finalizzato unicamente all'adeguamento dell'altezza media interna dei piani originari, con esclusione dei sottotetti, al fine di consentirne l'abitabilità.
- Nuovi volumi integrativi:
E' ammessa la realizzazione di nuovi volumi integrativi nel limite di un indice di edificabilità territoriale di 1,3mc/mq (compresi i volumi esistenti) nel rispetto dei seguenti parametri:
 - a) primo nuovo volume deve essere realizzato con corpo staccato dall'esistente sul lato est e con esso funzionalmente collegato (vani di servizio, disimpegni etc.) per favorire un inserimento del nuovo volume il più possibile compatibile con l'esistente.
Altezza massima del fabbricato: non superiore a quella del corpo principale dell'edificio originario e comunque non più di tre piani fuori terra;
Superficie coperta massima: 200mq con fronte non sopravanzante la fronte principale dell'edificio originario;
Distacco dai confini: 5,0 m. salvo accordo tra confinanti.
 - b) secondo nuovo volume deve essere realizzato con corpo staccato dall'esistente sul lato ovest e con esso funzionalmente collegato (vani di servizio, disimpegni etc.) per favorire un inserimento del nuovo volume il più possibile compatibile con l'esistente.
Altezza massima del fabbricato: non superiore a due piani fuori terra e comunque con spiccato maggiore (misurato all'intradosso di copertura) non superiore a 6,5 ml.
Superficie coperta massima: 400mq con fronte non sopravanzante la fronte principale dell'edificio originario;
Distacco dai confini: 5,0 m. salvo accordo tra confinanti.
 - c) altri nuovi volumi: la realizzazione di eventuali altri nuovi volumi, nel rispetto della massima volumetria consentita, è ammessa solo nel caso di edifici pubblici o di uso pubblico (sala riunioni, centro di lettura e simili) con altezza limitata ad un piano fuori terra.

N.T.O – Norme Tecniche Operative - var 1

- **Aree scoperte:** riprogettazione delle aree scoperte valorizzandone gli elementi naturali e antropici originari. L'inserimento di eventuali strutture accessorie (piscine, gazebo, accessori da giardino e simili) devono inserirsi armonicamente con l'ambiente limitando al minimo gli sbancamenti. È consentita la realizzazione di autorimesse interrato, nei limiti massimi indicati dalla legge 122/89 e succ. modifiche ed integrazioni, purché armonicamente integrate nell'ambiente. Nel caso di realizzazione di superfici calpestabili (percorsi pedonali, aree a parcheggio) queste dovranno essere mantenute con fondo naturale o pavimentate con materiali di arredo (ciottolato, porfido, pietra ecc.) escludendo pavimentazioni impermeabili uniformi (asfalto, cemento ecc.) se non per porzioni limitate e con funzione di arredo.

7.3.4) Destinazione d'uso: è ammessa la destinazione ricettiva alberghiera comprendente alberghi, villaggi-albergo, residenze turistico-alberghiere e residenze d'epoca come definite dalla L.R. n. 33 del 4 novembre 2002, per le quali si applica la disciplina stabilita dalla legge stessa. Sono altresì consentite attività di ristorazione e complementari alla destinazione principale (quali sala convegni, fitness ecc.) fino alla superficie lorda di pavimento non superiore al 50% di quella complessiva e una volumetria non superiore al 10% di quella complessiva può essere riservata alla residenza.

7.3.5) Per quanto non diversamente previsto, si applica la disciplina della zona D6 Turistico Alberghiera.

ZONA "D6" TURISTICO ALBERGHIERA			
Modalità attuative		IED	PP (ambito contrassegnato con lett a)
Indice edificabilità fondiaria	Mc/mq	1,20	1,30 (territoriale)
Rapporto di copertura massimo	%	35%	PP
Altezza massima dei fabbricati	m	10,50	Vedi norma
Distanza minima dal ciglio stradale	m	10,00	Vedi norma
Indicazioni particolari:			

Art. 31 - ZONA "D7" - AGROINDUSTRIALE

1. Trattasi di zona nelle destinata all'insediamento di attività a carattere agroindustriale relative, in particolare, alla produzione e trasformazione vitivinicola.
2. Non sono consentiti nuovi edifici. Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia e possono essere consentiti ampliamenti nel limite del 10% della superficie coperta esistente purché finalizzati all'adeguamento igienico-sanitario e/o funzionale degli impianti. Sono altresì consentiti gli interventi necessari ad adeguare l'immobile alla normativa ambientale e di sicurezza vigente e/o futura legata al tipo di lavorazione.
3. Gli interventi dovranno essere volti ad ottenere un unico aggregato edilizio armonico per scelta dei materiali, tipologia e coloritura finale secondo gli indirizzi contenuti nel Prontuario di Mitigazione Ambientale allegato.
4. La superficie coperta massima ottenibile è desunta dalla tabella riportata. Le altezze realizzabili dovranno rispettare quanto contemplato nel progetto approvato.

ZONA "D7" AGROINDUSTRIALE		
Modalità attuative	PUA	
Rapporto di copertura fond. massimo	%	esistente (+ 10% della SC con applicazione art. 4)
Altezza massima dei fabbricati	m	13,0
Distanza minima dal ciglio stradale	m	10,0

N.T.O – Norme Tecniche Operative - var 1

Indicazioni particolari:	per gli ambiti interessati da accordi pubblico/privati indicati nelle tavole di PI, trova applicazione la disciplina di cui al successivo art. 33 e seguenti
--------------------------	--

Art. 32 - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI OGGETTO DELLA VARIANTE AL P.R.G. EX L.R. 05/03/1987 N. 11.

1. Trattasi di attività artigianali, industriali agricolo – industriali – vitivinicoli e commerciali site al di fuori delle zone produttive previste dallo strumento urbanistico generale.
2. Alcune di tali strutture sono già state oggetto di apposita e specifica Variante al previgente P.R.G. ai sensi della L.R. 05/03/1987 n. 11. Esse sono individuate con il relativo numero di scheda nelle tavole di Piano.
3. Per tali strutture valgono le norme in deroga dettate dalla Variante di cui sopra, senza variare la destinazione di zona.
4. Per le altre attività, purchè legittime, sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia previo:
 - adeguamento delle aree di sosta fino al 5% della superficie del lotto;
 - applicazione del Regolamento Ambientale per l'insediamento e l'esercizio delle attività produttive.
5. Per le ulteriori attività schedate dal PI, valgono le prescrizioni di cui alle relative schede (elab. 4.4).

TITOLO SESTO - ATTUAZIONE CONCERTATA

Art. 33 - ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI E ACCORDI DI PROGRAMMA

1. Nelle tavole di P.I. sono riportati gli ambiti entro i quali l'attuazione delle previsioni di Piano sono subordinate alla sottoscrizione di accordi tra soggetti pubblici e privati, ai sensi dell'art.6 della L.R. 11/04, o accordi di programma, ai sensi dell'art.7 della L.R. 11/04.
2. Il contenuto degli accordi pubblico-privato e degli accordi di programma, di cui al comma 1 è parte integrante del P.I.: il contenuto può essere modificato in sede di convenzione di PUA o di Permesso di Costruire, previo accordo dei sottoscrittori con il Comune, e non comporta variante al PI se non vengono modificati i parametri edificatori ed urbanistici.
3. Il P.I. recepisce gli accordi tra Pubblica Amministrazione e soggetti privati, sottoscritti ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/04, volti al perseguimento di rilevanti interessi pubblici attraverso trasformazioni urbanistiche.
4. L'attuazione dell'accordo pubblico-privato avviene all'interno dello specifico "ambito oggetto di perequazione", secondo quanto precisato nell'atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dal privato proponente.
5. In allegato alle presenti norme si riporta l'elenco degli accordi sottoscritti.

Art. 34 - AMBITI PEREQUATIVI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

1. **Ambito oggetto di perequazione n. 1.1 – espansione residenziale in località Ponte Novo:**
 - a) ZTO: C2 n. 4
 - b) modalità attuative: obbligo di PUA unitario;
 - c) parametri edificatori:
 - IT: 1,2mc/mq; trova applicazione il disposto di cui al punto 1.16 dell'art. 11 relativo allo scomputo del volume delle autorimesse.
 - Altezza massima: 9,5m;
 - Standard urbanistici: da realizzare gli standard primari; è ammessa la monetizzazione degli standard secondari.
 - d) indicazioni particolari:
 - la viabilità deve essere raccordata con quella dell'ambito adiacente, attraverso la prosecuzione delle due strade esistenti;
 - tra l'unghia esterna dell'argine del torrente e i nuovi fabbricati dovrà essere osservata una fascia di rispetto non inferiore a 18 m: entro tale fascia potranno essere localizzati gli standard primari garantendo comunque una buona permeabilità delle superfici.
 - e) sintesi delle condizioni perequative:
 - cessione gratuita al Comune di una superficie fondiaria con capacità edificatoria pari al 30% del volume totale; le condizioni perequative dovranno essere riportate espressamente nella convenzione del PUA;
 - il Comune, nell'ambito dell'applicazione dei criteri della perequazione urbanistica e dei crediti edilizi, favorisce l'acquisizione delle aree a servizi indicate nelle tavole del PI con i nn. 1.1.b (via Zini) e n. 1.1.c (via Trento) riconoscendo un corrispondente credito edilizio da "spendere" nelle aree acquisite a Ponte Novo.
 - f) Riferimenti accordi: atto d'obbligo del 17/03/2008 (ns. prot. n. 3829); atto d'obbligo del 14/01/2010 (ns. prot. n. 369).

2. Ambito oggetto di perequazione n. 1.2 – espansione residenziale in località Selva:

- a) ZTO: C2 n. 5
- b) modalità attuative: obbligo di PUA unitario;
- c) parametri edificatori:
 - IT: 0,8mc/mq;
 - Altezza massima: 7,5m;
 - Standard urbanistici: sono da realizzarsi gli standard primari, secondari ed integrativi con la seguente ripartizione
 - o Standard primari: area di sosta (compresa l'area di manovra) nella misura di almeno 15mq/170mc;
 - o Standard secondari: verde di arredo nella misura di almeno 15mq/170mc;
 - o Standard integrativi: fino alla concorrenza di 1.950mq, comprensiva degli standard secondari, da attrezzarsi ad area verde utilizzabile promiscuamente per la sosta in occasione di particolari ricorrenze.
- d) indicazioni particolari:
 - tra la strada esistente e i nuovi fabbricati dovrà essere osservata una fascia di rispetto non inferiore ~~a 20,0m~~ **15,0m**: entro tale fascia potranno essere localizzati tutti gli standard (primari, secondari ed integrativi) garantendo comunque una buona permeabilità delle superfici.
- e) sintesi delle condizioni perequative:
 - cessione gratuita al Comune di una superficie fondiaria e corrispondente potenzialità edificatoria di 650 mc;
 - cessione gratuita al Comune di una superficie di 1.950mq da riservare a servizi per la frazione di Selva; le condizioni perequative dovranno essere riportate espressamente nella convenzione del PUA.
- f) riferimenti accordi: atto d'obbligo del 30/10/2008 (ns. prot. n. 15390)

N.T.O – Norme Tecniche Operative - var 1



Figura 1_ Schema Organizzativo, Var. n.1 al PI

3. **Ambito oggetto di perequazione n. 1.3 – zona residenziale di espansione con schema organizzativo in località Agugliana:**
- a) ZTO: C2 n. 6
 - b) modalità attuative: obbligo di PUA unitario o intervento diretto convenzionato e nel rispetto dello schema organizzativo di seguito allegato;
 - c) parametri edificatori:
 - IT: volume massimo realizzabile di 700 mc;
 - Altezza massima: 6,0m;
 - Standard urbanistici: data la modesta entità dell'intervento possono essere integralmente monetizzati;
 - Indicazioni particolari:
 - o copertura a capanna nel rispetto della tipologia tradizionale rurale;
 - o è obbligatoria la messa a dimora di alberi da frutto, nella misura di almeno una pianta ogni 300mq di superficie pertinenziale;
 - o non sono consentiti sbancamenti se non limitatamente alla regolarizzazione delle pendenze della rampa di accesso e del piano di imposta del fabbricato; la regolarizzazione dell'area pertinenziale è ammessa nel limite di spiccatto di 0,5m da risolversi in continuità (con riporto di terra vegetale) o con muretti in pietra faccia a vista.
 - d) sintesi delle condizioni perequative:
 - corresponsione di un contributo perequativo secondo quanto previsto dall'atto di indirizzo comunale con un minimo di €30/mc.
 - e) riferimenti accordi: atto d'obbligo del 28/05/2009 ns. prot. n. 7604

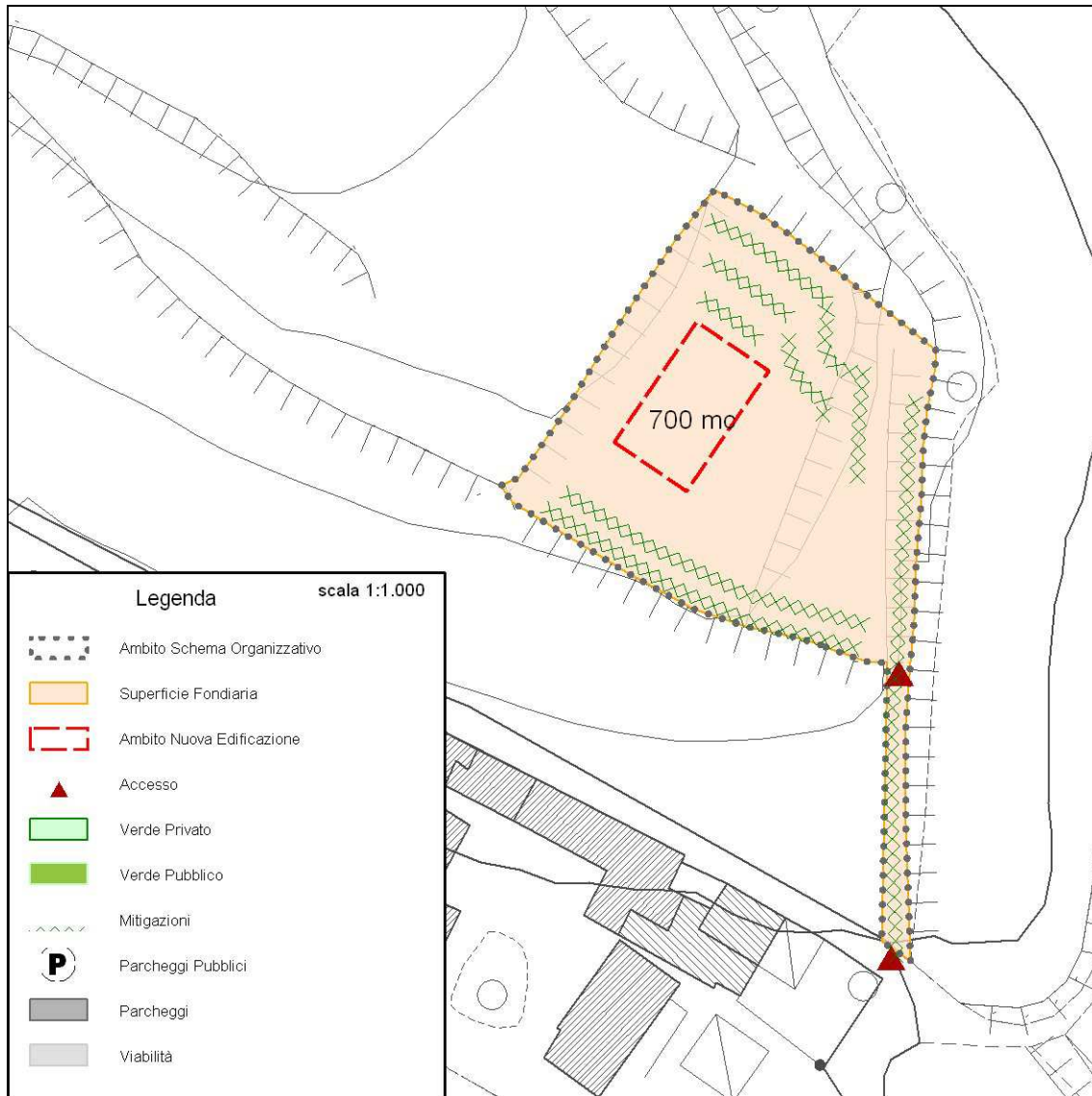


Figura 2_Schema organizzativo, Var. n. 1 al PI

- Ambito schema organizzativo: indica l'ambito assoggettato a progetto unitario;
- Ambito nuova edificazione: indica il sedime preferenziale entro il quale localizzare la volumetria prevista; con possibilità di variarlo nel rispetto della distanza dai confini non inferiore a 5,0m;
- Accesso: dovrà avvenire utilizzando l'attuale carearecchia, adeguata e messa in sicurezza;
- Mitigazioni: dovrà essere realizzata idonea mascheratura vegetale con preferenza con alberi da frutto con l'obiettivo primario di integrare l'edificio nel paesaggio;

Per quanto non diversamente previsto si applica la disciplina generale di zona. Interventi diversi rispetto a quanto schematizzato nello schema organizzativo, pur nel rispetto del dimensionamento complessivo, potranno essere previsti tramite PUA.

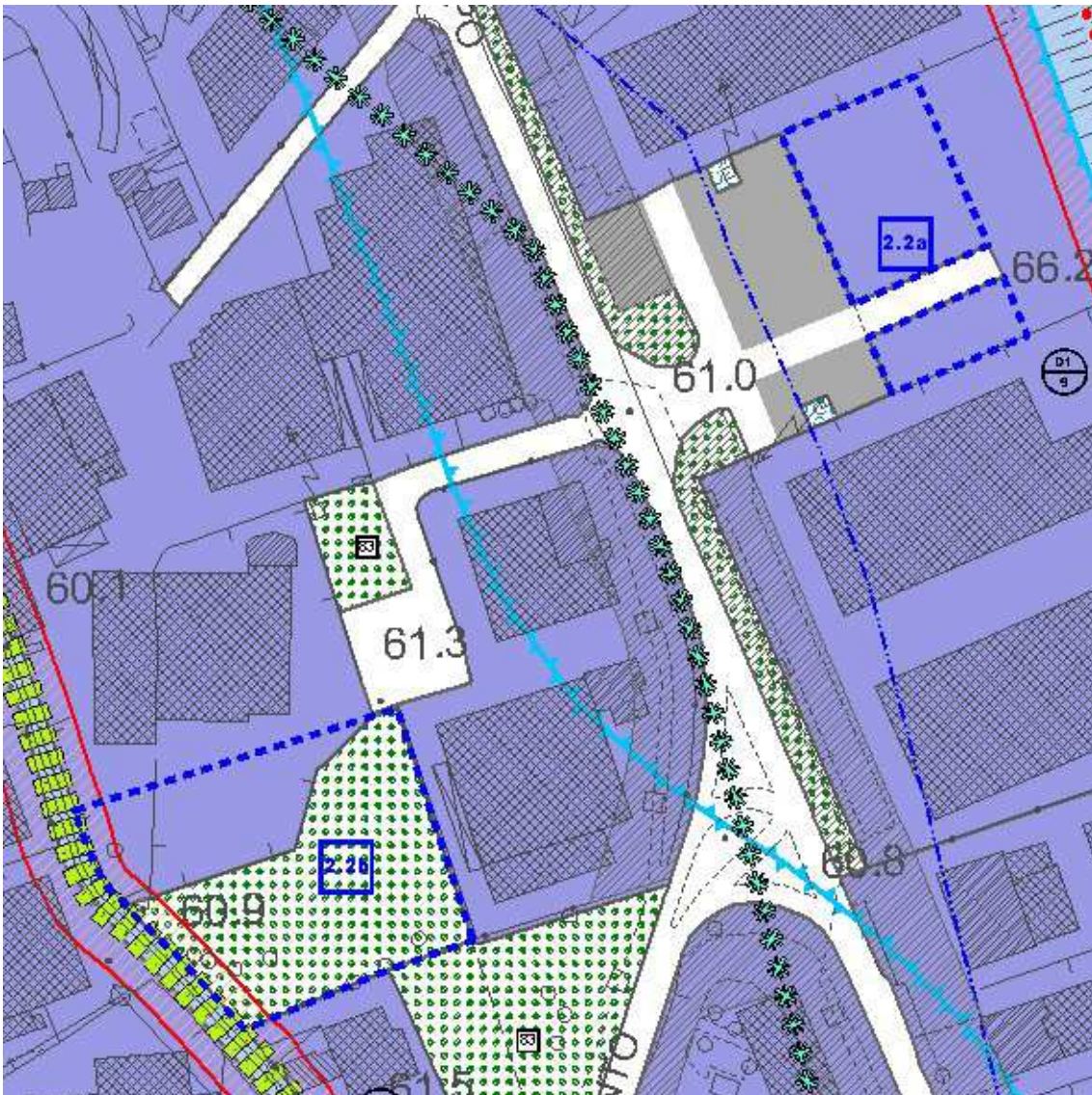
Art. 35 - AMBITI PEREQUATIVI PREVALENTEMENTE PRODUTTIVI**1. ~~Ambito oggetto di perequazione n. 2.1 – espansione produttiva in località Isole Corse:~~**

- ~~a) ZTO: D 3a n. 2 e D3a n. 3~~
- ~~b) modalità attuative: obbligo di PUA unitario comprendente le porzioni A) e B);~~
- ~~c) parametri edificatori:
 - ~~— la potenzialità edificatoria è determinata dalla somma della capacità edificatoria delle porzioni A) e B) da ripartirsi come segue:
 - ~~○ porzione A): su una superficie territoriale di circa 5.150mq è ammessa la realizzazione di un lotto produttivo in adiacenza all'esistente, la prosecuzione della viabilità e il potenziamento delle aree a parcheggio (standard primario) con superficie non inferiore al 10% della sf; una ulteriore superficie non inferiore al 10% della sf potrà essere monetizzata. Le potenzialità edificatorie della rimanente porzione della superficie territoriale (circa 20.800mq) saranno trasferite nella porzione B), dopodichè sarà classificata zona agricola.~~
 - ~~○ Porzione B): la superficie territoriale di circa 4,365ha comprensiva delle potenzialità edificatorie trasferite dalla porzione A), comprenderà la dotazione di aree a standard primari e secondari secondo quanto riportato dall'art. 10 delle NTO. Una dotazione aggiuntiva di 1.200mq dovrà essere destinata all'ampliamento del CEOD.~~~~
 - ~~— R.C.F. 60% massimo;~~
 - ~~— Altezza massima: 10,5m;~~~~
- ~~d) indicazioni particolari:
 - ~~— porzione A): dovrà essere particolarmente curata la fascia di mitigazione paesaggistico/ambientale lungo il fronte nord a protezione del complesso di *Villa Sangiovanni, Del Ferro, Pioropan, Ferretto, Villardi* anche al fine di valorizzarne il contesto figurativo;~~
 - ~~— porzione B): non sono ammessi accessi diretti sulla SR 11; dovranno essere previste efficaci mitigazioni con idonee cortine alberate e architetture di terra in particolare lungo i confini sud-ovest a protezione del nucleo residenziale di Cà Sordis.~~~~
- ~~e) sintesi delle condizioni perequative: il trasferimento delle potenzialità edificatorie tra le porzioni A) e B) si ritiene compensato a parità di superficie; alle ulteriori potenzialità edificatorie si applicano gli indirizzi perequativi stabiliti dal Consiglio Comunale.~~
- ~~f) riferimenti accordi: atto d'obbligo del 05/06/2009, ns. prot. n.7960;~~

2. Ambito oggetto di perequazione n. 2.2 – riordino produttivo Lungo Chiampo:

- a) ZTO: D 1 n. 9
- b) modalità attuative: intervento edilizio diretto convenzionato per la porzione "B", subordinato alla cessione al Comune della porzione A nel rispetto delle condizioni perequative previste nell'atto d'obbligo;
- c) parametri edificatori porzione B:
 - R.C.F. 60% massimo;
 - Altezza massima: 10,5m;
- d) indicazioni particolari: la porzione A è in edificabile, la porzione ricompresa nella ZTO D1 potrà essere attrezzata come area pertinenziale dell'attività produttiva da destinarsi a verde privato, parcheggi pertinenziali e aree di manovra;
- e) sintesi delle condizioni perequative: l'acquisizione da parte del Comune della porzione "A" viene perequata in parte con il trasferimento delle potenzialità edificatorie nella porzione "B" a parità di superficie e per la quota residua con il riconoscimento di un credito edilizio da spendere in conformità alle previsioni di Piano.
- f) Riferimenti accordi: atto d'obbligo del 17/12/2008, ns. prot. n. 18056.

Prescrizione Genio Civile, parere 414727 del 14.09.2012: Gli interventi 5.1 e 5.2 delle schede di compatibilità idraulica (ambito di concertazione 2.2a, riordino produttivo Lungo Chiampo) in destra torrente Chiampo e prossimi al bacino di laminazione delle acque del Guà dovranno essere sottoposti al parere del Genio Civile in fase di approvazione del relativo P.U.A. e prima della fase progettuale esecutiva



TITOLO SETTIMO - ZONE AGRICOLE

Art. 36 - ZONA “E” – AGRICOLA – DISPOSIZIONI GENERALI

1. DISPOSIZIONI GENERALI

1.1. Fatte salve le norme specifiche per zone ed elementi particolari individuati dal P.A.T.I. e del P.I. (Prontuario di mitigazione ambientale, Tav. 1.), nelle zone agricole si applicano le disposizioni secondo quanto stabilito dagli artt. 43-44-45 del Titolo V della LUR 11/04 e dagli Atti di Indirizzo lettera d) di cui alla Del.G.R. n. 3650 del 25 novembre 2008 e nei limiti della disciplina del PI. Le attività ricettive a conduzione familiare (bed & breakfast) e le attività ricettive nelle residenze rurali (country house) sono consentite e disciplinate dalla Lr n. 33/2002 e smi. [Gli appostamenti per la caccia, nel rispetto della legislazione vigente in materia, sono ammessi nei limiti di cui al successivo punto 17.](#)

1.2. Non sono consentiti nuovi allevamenti zootecnici intensivi nei contesti individuati come invariati di tipo ambientale, paesaggistico o storico monumentale nella tavola 2 del PATI: per allevamento zootecnico-intensivo si intende il complesso delle strutture edilizie e degli impianti a ciò destinati, organizzati anche in forma industriale, non collegati con nesso funzionale ad una azienda e secondo l'atto di indirizzo di cui all' art. 50 lett d) L.R. 11/04 e s.m.i. Sugli allevamenti zootecnici intensivi esistenti in tali contesti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia finalizzati al miglioramento del loro inserimento nell'ambiente e/o all'adeguamento igienico sanitario, senza incremento dei capi allevati e della superficie lorda di pavimento. Sugli allevamenti zootecnici intensivi esterni ai contesti sopra indicati, trova applicazione la normativa di settore.

1.3. Abitazioni

La realizzazione di nuove costruzioni residenziali, qualora ammessa, e gli interventi su quelle esistenti, dovranno essere eseguiti con l'uso di materiali e di tipologie in armonia con le forme tradizionali dell'architettura rurale locale, nel rispetto delle linee guida indicate nel Prontuario di Mitigazione Ambientale allegato alle presenti norme.

1.4. Annessi agricoli

Nella costruzione di annessi agricoli ai sensi dell'art. 43 e seguenti della L.R. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni, dovranno essere rispettate le linee guida indicate nel Prontuario di Mitigazione Ambientale allegato alle presenti norme: è ammessa la costruzione in aderenza di abitazioni e di annessi rustici non destinati ad allevamento, previo nulla osta dell'ULSS.

1.5. Allevamenti

La realizzazione di strutture agricolo-produttive destinate ad allevamento, ferma restando la normativa vigente in materia igienico-sanitaria, è consentita previo rilascio di uno specifico parere da parte dell'unità locale socio-sanitaria competente per territorio che attesti la compatibilità ambientale e sanitaria dell'intervento con gli allevamenti esistenti, in conformità ai parametri individuati nel provvedimento della Giunta Regionale di cui all'articolo 50, comma 1, lettera d), n. 4

Sono definiti allevamenti di tipo (A) gli allevamenti familiari con presenza media di bestiame espressa in capi adulti pari ad un massimo di 112 capi, così suddivisi: 100 capi da cortile, 4 suini, 4 bovini, 4 equini, presenti anche contemporaneamente. E' quindi consentita la presenza simultanea di diverse specie, a condizione che non si superino i rapporti proporzionali di cui sopra e sempre che l'azienda agricola sia in grado di produrre direttamente almeno il 25% delle unità foraggiere necessarie.

Sono di tipo (C) tutti gli allevamenti zootecnici non compresi nella precedente categoria (A) e nella successiva categoria (B). In genere rientrano quegli allevamenti che utilizzano almeno il 25% delle unità foraggiere prodotte direttamente in azienda.

Gli allevamenti intensivi (di tipo B) vengono definiti secondo quanto specificato al comma 9, art 44 della LR 11/2004, ovvero "Per allevamento zootecnico-intensivo si intende il complesso delle strutture edilizie e degli impianti a ciò destinati, organizzati anche in forma industriale, non collegati con nesso funzionale ad una azienda agricola." Per la definizione del nesso funzionale vale quanto disposto con provvedimento della Giunta Regionale ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera d), n. 3 e 5.

N.T.O – Norme Tecniche Operative - var 1

La realizzazione di allevamenti zootecnico-intensivi (di tipo B) è consentita, nel rispetto del provvedimento della Giunta Regionale (aggiornato con DGR n.329 del 16 febbraio 2010) di cui all'art. 50, comma 1, let. d) della LR 11/2004.

1.6. Parametri stereometrici**1.6.1) Edifici residenziali**

- altezza massima del fabbricato: ml 7,5 fatta salva la possibilità di allinearsi con i fabbricati esistenti in caso di ampliamento;
- distanza dai confini (salvo accordo tra confinanti) ml 5
- distanza dai fabbricati ml 10
- distanza da strade:
 - a) comunali (all'interno del centro abitato) ml 10
 - b) comunali (fuori del centro abitato) ml 20
 - c) vicinali ml 10

distanza tra residenze civili concentrate o sparse e insediamenti zootecnici è reciproca; ciò comporta il rispetto sia della distanza di nuovi insediamenti zootecnici dalle residenze esistenti sia delle nuove residenze da insediamenti zootecnici in attività. Tali distanze sono definite secondo quanto disposto con provvedimento della Giunta Regionale (come modificato con DGR 3178/2004 e DGR 329/2010) ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera d), della LR 11/2004.

1.6.2) Strutture agricole produttive, allevamenti di tipo (A)

- altezza massima del fabbricato ml 7,5
- distanza dai confini (salvo accordo tra confinanti) ml 5
- distanza dai fabbricati ml 10
- distanza da strade:
 - a) comunali (all'interno del centro abitato) ml 10
 - b) comunali (fuori del centro abitato) ml 20
 - c) vicinali ml 10

1.6.3) Allevamenti di tipo (C)

- altezza massima del fabbricato ml 7,5
- distanza dagli edifici residenziali di proprietà ml 10
- distanza dagli edifici residenziali di altre proprietà ml 30
- distanza dai confini di altre proprietà (salvo accordo tra confinanti) ml 20
- distanza da strade:
 - a) comunali (all'interno del centro abitato) ml 10
 - b) comunali (fuori del centro abitato) ml 20
 - c) vicinali ml 10

1.6.4) Allevamenti zootecnici intensivi (di tipo B) definiti secondo quanto specificato al comma 9, art 44 della LR 11/2004

- altezza massima del fabbricato ml 7,5
- distanze: per gli allevamenti zootecnici intensivi valgono le distanze di cui agli Atti di indirizzo ai sensi della LR 11/2004, art. 50 lett d), così come modificati con DGR 3178/2004 e DGR n. 329 del 16 febbraio 2010.

1.7. L'edificazione dei silos per attività agricole potrà avvenire solamente nei casi di provato rapporto di funzionalità con l'azienda di pertinenza; l'altezza di detti manufatti sarà determinata dalle esigenze produttive dell'azienda di pertinenza: dovrà essere prestata particolare cura alla posizione e alla mascheratura dei manufatti, in modo da non comportare insalubrità, danno o molestia al vicinato o pregiudizio alla situazione ambientale.

1.8. Le domande di Permesso di costruire per annessi rustici dovranno essere accompagnate da una relazione tecnica redatta del tecnico agronomo abilitato, che giustifichi specificatamente le scelte di localizzazione del nuovo fabbricato in conformità al criterio del minore spreco possibile di territorio agricolo. E' fatta salva la possibilità da parte del Comune di poter autorizzare altezze diverse in presenza di particolari esigenze tecnologiche da documentarsi puntualmente in riferimento a ciascuna fattispecie (protezioni stagionali, le serre e i manufatti tecnologici destinati a particolari produzioni in campo vegetale ed animale: silos, tunnels, impianti e simili).

N.T.O – Norme Tecniche Operative - var 1**1.9. Serre**

La realizzazione di serre è ammessa nei limiti e con le modalità di cui alla DGRV 172 del 3.02.2010 e nel rispetto delle seguenti indicazioni:

- a) in tutto il territorio agricolo sono ammesse serre di tipo mobile/temporaneo come da tabella 2 dell'Allegato A DGRV 172/2010;
- b) le serre fisse permanenti in riferimento alla citata tabella 2 sono ammesse nelle zone agricole con esclusione degli ambiti di tutela ambientale e paesaggistica..

1.10. Recinzioni

Per le recinzioni necessarie a delimitare strettamente l'area di pertinenza del fabbricati si rimanda al rispetto delle caratteristiche indicate al Titolo 3 punto 3.2.7 del Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.

1.11. Muri di contenimento

La realizzazione di muri di contenimento è ammessa nel rispetto delle direttive indicate al Titolo 3 punto 3.2.8 del Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.

Gli originari muri di contenimento in pietra (masiere), andranno conservati e ripristinati con le medesime caratteristiche: eventuali integrazioni sono ammissibili esternamente alle aree agricole di valenza ambientale.

1.12. Sistemazioni esterne

All'atto di presentazione del progetto edilizio relativo ai volumi residenziali o annessi, dovrà essere presentata una tavola con riportata la previsione della sistemazione esterna (cortile, verde, parcheggi, arredo). La proposta dovrà prevedere l'uso di materiali tipici della zona; le essenze arboree dovranno essere del tipo locale.

1.13. Manufatti modesti (art. 44 comma 5 ter L.R. 11/04):

La realizzazione di modesti manufatti realizzati in legno privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese removibilità, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo, è ammessa nelle zone agricole con esclusione dei contesti delle invariati di tipo storico monumentale nella tavola 2 del PATI, senza necessità della relazione agronomica purché realizzata nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) Tipologia: elevata semplicità geometrica e formale, sia in pianta che in alzato, preferibilmente di forma rettangolare, copertura inclinata a una o doppia falda coincidente nel colmo, eventuale forometria ispirata alla stessa semplicità formale.
- b) Materiali: legno, utilizzato sia a livello strutturale che per il rivestimento esterno; può essere ammesso un diverso rivestimento per la copertura:
 - in coppi tradizionali qualora fosse necessario armonizzarla con la copertura dell'edificio principale connotato da tipologia tradizionale;
 - scandole in legno quando il manufatto ricade in un contesto di invariante ambientale o paesaggistica;
 - con altro materiale di rivestimento di buona durabilità nelle tonalità dei rossi, dei verdi o dei marroni.
- c) Dimensioni: superficie coperta massima 20mq per ciascun fondo agricolo o qualora non sussistesse il fondo, in collegamento a ciascun alloggio stabilmente abitato; altezza media all'intradosso di copertura 2,40m;
- d) Distacchi:
 - 5m dai confini salvo accordo tra confinanti;
 - 10m tra pareti finestrate riducibili a 5m dalle pareti dell'edificio principale di cui costituisce pertinenza, previo nulla osta dell'Ulss, o in adiacenza;
 - dalle strade: come da codice della strada.
- e) Localizzazione: è da preferire la realizzazione in adiacenza ai fabbricati esistenti, a condizione che non derivi un impatto negativo per edifici di pregio. Nella zona agricola di collina E1 la loro realizzazione è ammessa unicamente entro un raggio di 200 m dagli edifici esistenti, anche se di altra proprietà.

N.T.O – Norme Tecniche Operative - var 1**1.14. Costruzioni interratae**

E' vietata la costruzione di volumi interrati isolati e funzionalmente autonomi, se non nel rispetto di quanto stabilito dagli artt. 43-44-45 del Titolo V della LUR 11/04 e dagli Atti di Indirizzo lettera d) di cui alla Del.G.R. n. 3650 del 25 novembre 2008.

Sono ammessi volumi interrati pertinenziali (cantinole, autorimesse e simili) limitati ad un solo livello interrato, a condizione che:

- la superficie interrata non sia superiore al 120% della superficie coperta dell'edificio principale;
- la superficie interrata ricada almeno per il 75% ~~l'80%~~ entro la superficie coperta dell'edificio principale;
- eventuali murature di sostegno con spiccatto superiore a m 1,5 non siano direttamente visibili dalla viabilità pubblica.

1.15. Infrastrutture e accessi:

Fatte salve eventuali limitazioni stabilite dal PI in riferimento a particolari contesti di tutela, è ammessa la realizzazione di infrastrutture quali: accessi privati a singoli lotti, rampe e scivoli di accesso ai piani interrati, strade poderali, canali, opere di difesa idraulica e simili; infrastrutture tecnologiche, impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione, per il gas, acquedotti e simili.

1.16. Piscine scoperte:

E' consentita la realizzazione di piscine scoperte pertinenziali alla residenza e alle aziende agrituristiche ai sensi dell'art. 44, comma 5 bis della L.r. 11/2004, nel rispetto delle seguenti indicazioni:

- la superficie della piscina non può essere superiore alla superficie lorda di pavimento della funzione cui è pertinente;
- gli impianti tecnologici devono risultare interrati;
- il bordo della piscina non potrà essere posto a quota superiore di 50 cm dalla quota naturale del terreno;
- la piscina dovrà risultare inscrivibile nel raggio di 50 m dall'edificio principale di cui è pertinenza.

1.17 Appostamenti per la caccia

17.1 La realizzazione di appostamenti per la caccia agevolmente rimovibili, destinati ad assolvere esigenze specifiche, contingenti e limitate nel tempo e ad essere rimossi al cessare della necessità, è ammessa in tutto il territorio agricolo, nel rispetto della vigente legislazione regionale e della Dgr 1987 del 28.10.2013, e delle seguenti indicazioni e definizioni:

17.1.1. Per opera di agevole rimovibilità, si intende ogni opera le cui caratteristiche strutturali siano prive di elementi che in qualsiasi modo possano risultare di ostacolo ad una agevole e rapida rimozione; di conseguenza, affinché possa essere ritenuta di agevole rimovibilità, la struttura in questione deve rispondere a tutti i seguenti requisiti:

- a) non comportare modificazioni irreversibili allo stato dei luoghi, nel senso che non deve alterare in modo permanente il terreno su cui viene installata; il suo allestimento non presuppone cioè alterazioni morfologiche dei terreni, modifiche agli assetti vegetazionali, alterazioni al sistema drenante superficiale;
- b) essere appoggiata sul terreno o, eventualmente, ancorata ad esso senza opere di fondazione, basamenti e/o opere in muratura, in modo da poter essere facilmente rimossa, senza modificare l'andamento naturale del terreno per realizzare pavimentazioni;
- c) essere realizzata prevalentemente in legno o altro materiale naturale e comunque essere rivestita completamente di legno o altro materiale naturale; l'eventuale impermeabilizzazione della copertura deve essere posizionata sotto il tetto, realizzato quest'ultimo in legno o altro materiale naturale;
- d) essere priva di qualunque allacciamento tecnologico per servizi di luce, acqua, riscaldamento e scarico di acque;
- e) essere priva di qualsiasi tipo di recinzione;
- f) essere correttamente mimetizzata secondo gli usi e le consuetudini locali e non superare i seguenti limiti dimensionali:
 - superficie netta di pavimento: 7,0mq;
 - il tavolato orizzontale del piano di calpestio non può essere posto ad un'altezza superiore a 1,0m da qualsiasi punto del terreno sottostante;
 - l'altezza massima tra il piano di calpestio e la superficie interna della copertura non potrà superare 2,5m.

N.T.O – Norme Tecniche Operative - var 1

17.2 Procedimento autorizzativo

In riferimento della diversa fattispecie dell'appostamento i titoli autorizzativi richiesti sono:

tipologia di apostamento	titolo abilitativo (rif. legisl.)	autorizzazione paesaggistica
rimovibili entro il giorno	per gli apostamenti che vengono rimossi a fine giornata di caccia non è previsto l'obbligo della comunicazione al comune territorialmente competente (LR 50/93, art. 9.2 lett.h)	Non è richiesta l'autorizzazione paesaggistica
rimovibili entro 90gg	semplice comunicazione al Comune territorialmente competente	procedimento semplificato ai sensi dell'allegato 1, punto 39, del decreto del Presidente della Repubblica 9 luglio 2010, n. 139
rimovibili stagionalmente purchè allestite non prima del 1 settembre (inizio stagione venatoria) e completamente rimosse a fine della stagione stessa e comunque non oltre la fine del mese di febbraio dell'anno successivo a quello di allestimento.	Denuncia Inizio Attività (DIA)	procedimento semplificato ai sensi dell'allegato 1, punto 39, del decreto del Presidente della Repubblica 9 luglio 2010, n. 139
rimovibili oltre il limite temporale indicato al punto precedente: sono equiparati a strutture fisse.	D.I.A. o permesso di costruire (DPR 380/01)	autorizzazione paesaggistica

Non costituiscono struttura/opera edilizia e pertanto non sono assoggettati alla disciplina vigente in materia edilizia e paesaggistica, quegli apostamenti approntati esclusivamente mediante l'assemblaggio di elementi vegetali naturali (rami, frasche, canne), senza l'impiego di alcun materiale costruttivo (metallo, mattone, ecc.) appoggiati e non ancorati al terreno e privi di qualsiasi basamento.

17.3 Per le altre tipologie di apostamenti diverse da quelli del punto 17.1, i titoli autorizzativi richiesti sono:

tipologia di apostamento	titolo abilitativo (rif. legisl.)	autorizzazione paesaggistica
Struttura per la caccia da apostamento agli ungulati , purché in presenza dei requisiti di cui all'articolo 20 bis, comma 3, della L.R. 50/1993	semplice comunicazione al Comune territorialmente competente	Non occorre l'autorizzazione paesaggistica
I requisiti dettati dall'articolo 20 bis, comma 3, della L.R. 50/1993 prevedono che dette strutture siano realizzate interamente in legno, abbiano il piano di calpestio, ovvero di appoggio, posto al massimo a nove metri dal piano di campagna, abbiano l'altezza massima all'eventuale estradosso della copertura pari a dodici metri e abbiano una superficie del piano di calpestio o di appoggio non superiore ai tre metri quadrati, siano privi di allacciamenti e di opere di urbanizzazione e comunque non siano provvisti di attrezzature permanenti per il riscaldamento.		
Struttura per la caccia da apostamento ai colombacci	Comunicazione al Comune purché in presenza dei requisiti di cui all'articolo 20 bis, comma 3bis, della L.R. 50/1993, che prevedono che le strutture siano correttamente mimetizzate e siano realizzate, secondo gli usi e le consuetudini locali, in legno e metallo, di altezza non superiore al limite frondoso degli alberi e che siano prive di allacciamenti e di opere di	1) procedimento semplificato ai sensi dell'allegato 1, punto 39, del decreto del Presidente della Repubblica 9 luglio 2010, n. 139 qualora la struttura abbia i requisiti di precarietà e temporaneità 2) procedura ordinaria qualora la struttura abbia

N.T.O – Norme Tecniche Operative - var 1

	urbanizzazione e che comunque non siano provviste di attrezzature permanenti per il riscaldamento.	carattere fisso.
--	--	------------------

2. EDIFICI NON PIÙ FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO

2.1. Per i fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo indicati con apposita simbologia nelle tavole di Piano e riportati nell'elab. 4.2 alle presenti norme sono consentiti gli interventi di recupero con cambio di destinazione d'uso in residenza e/o secondo quanto precisato in ciascuna scheda, con le seguenti precisazioni:

- destinazioni d'uso di progetto: sono prescrittive;
- interventi sul volume esistente: valgono le definizioni dell'art. 3 del D.Pr 380/01 e, in attenenza, quelle dell'elab. 4.2 in riferimento ad analoghi interventi;
- volume massimo: è il massimo volume riconvertibile in riferimento alla consistenza reale dell'edificio; il Comune può verificare, modificando tale consistenza, sulla base di progetti o altra documentazione probatoria disponibile.
- note particolari: riportano eventuali indicazioni volte ad orientare la progettazione o prescrizioni da osservare.

2.2. Con la riconversione dei fabbricati rurali non più funzionali ricadenti in zona agricola, anche se avvenuta con cessione di credito edilizio, è vietata la possibilità di costruire nuove strutture agricolo-produttive nell'area di pertinenza del fabbricato oggetto di variante e nel fondo di riferimento, fatte salve le prerogative di cui agli artt. 44 e 45 della LR 11/04 e s.m.i. riferite al complesso dei fabbricati aziendali, prima della riconversione.

2.3. Gli interventi comportanti la modificazione della sagoma dell'edificio (interventi di ristrutturazione edilizia totale o sostituzione edilizia) dovranno mirare ad ottenere un organismo edilizio meglio integrato con l'ambiente ed il paesaggio nel rispetto delle tipologie edilizie ed insediative indicate per la zona agricola.

2.4. Per tutte le schede riportate in allegato 4.2 è fatto salvo il rispetto della normativa vigente in materia di prevenzione dei danni derivanti dai campi magnetici generati dagli elettrodotti, L.R. n. 27/1993 e successive modificazioni, se presenti sul territorio: l'eventuale proposta di recupero dei manufatti precari, verrà da considerarsi ammissibile, solo nel caso che gli stessi siano stati regolarmente assentiti.

3. BENI AMBIENTALI E CULTURALI

Sugli edifici censiti alla Tav.4 del PAT nonchè sugli edifici riconosciuti dal PI come beni ambientali e culturali, salvo diversa indicazione del P.I., il recupero ai fini residenziali è sempre ammesso ritenendo prioritario per l'interesse pubblico la conservazione del manufatto piuttosto che la conferma dell'originaria destinazione d'uso.

Nel caso l'intervento di recupero e riqualificazione comporti la riconversione degli annessi rustici non più funzionali alla conduzione del fondo ricadenti in zona agricola, viene vietata la possibilità di costruire nuovi annessi rustici nell'area di pertinenza del fabbricato oggetto di trasformazione e nel fondo di riferimento, fatte salve le prerogative di cui agli artt. 44 e 45 della LR 11/04 e s.m.i. riferite al complesso dei fabbricati aziendali.

4. IMPIANTI DI ACQUACOLTURA.

Gli impianti di acquacoltura sono ammessi solo ed esclusivamente se tesi al recupero e sistemazione di scavi esistenti previa idonee indagini e verifiche geologico idrauliche sulla compatibilità della localizzazione in relazione alle falde acquifere sottostanti.

Non sono pertanto ammesse manomissioni del territorio per la creazione di invasi né migliorie fondiari tese a realizzare le condizioni per nuovi impianti di acquacoltura, con profondità superiore a ml. 1,50, che comportino l'asporto del materiale scavato che dovrà, in ogni caso, essere reimpiegato nell'ambito aziendale, prima della riconversione.

5. OPERE INCONGRUE

5.1. Il PI ha individuato le seguenti opere incongrue da rimuovere ai sensi delle direttive di cui all'art. 29 del PATI, lett. b):

N.T.O – Norme Tecniche Operative - var 1

1.6.5) demolizione con ricostruzione traslata del fabbricato abbandonato

5.2. Gli interventi ammessi sono descritti in ciascuna scheda (All. A1.4) nel rispetto della seguente disciplina:

- Gli interventi sono subordinati alla presentazione di un progetto unitario comprendente sia la demolizione del fabbricato esistente con ripristino del territorio agricolo, sia la nuova edificazione entro l'ambito assegnato;
- Volume massimo recupero: è il massimo volume recuperabile entro il sedime assegnato, accertata la legittimità dei fabbricati in sostituzione edilizia; in caso di fabbricato parzialmente crollato, il volume originario deve essere accertato su base documentale. Conseguentemente i parametri dell'edificio esistente non sono probatori e vanno verificati in sede di permesso di costruire.
- Nel caso in cui non sia assegnato un ambito di ricomposizione volumetrica, vanno rispettati i distacchi previsti per la zona agricola.
- Interventi sul volume esistente: le definizioni sono riferite a quanto indicato nell'allegato A alle presenti norme. La ricomposizione entro il sedime assegnato indica il sedime entro il quale va collocato l'edificio ricomposto, con possibile variazione del 10% (il 90% della SC deve ricadere entro il sedime assegnato);
- Schema progettuale: rappresenta l'ambito di riordino assoggettato a progettazione unitaria, identifica gli edifici in demolizione e precisa l'ambito del recupero del volume.
- Note particolari: definiscono le prescrizioni, le modalità attuative e le eventuali ulteriori indicazioni cui la progettazione deve obbligatoriamente sottostare.
- Sui fabbricati oggetto di demolizione, prima della demolizione sono consentiti solo gli interventi fino alla manutenzione ordinaria: il rilascio del certificato di agibilità del costruendo edificio è subordinato alla avvenuta demolizione dell'edificio per il quale è prevista.

5.3. Gli esiti paesaggistici dell'intervento dovranno essere puntualmente descritti in un apposito capitolo della relazione progettuale.

6. AMBITI DI RIORDINO INSEDIATIVO IN ZONA AGRICOLA

6.1. Nell'ambito agricolo indicato nelle planimetrie di Piano (località Perosa Bassa) con il n. 1, gli interventi edilizi diretti ammessi nell'area agricola sono assoggettati a progettazione unitaria, realizzabile su più stralci funzionali, finalizzata al più generale riordino insediativo nel rispetto delle direttive e prescrizioni puntualmente descritte nella scheda allegata. In particolare:

- la volumetria non potrà superare quella esistente, eventualmente incrementata nei limiti di cui all'art. 44 della LR11 e di altre disposizioni di legge, in quanto applicabili;
- ambito di riordino e ricomposizione: ferma stante la massima superficie lorda di pavimento, il sedime potrà essere modificato fino al 10% (il 90% della slp dovrà ricadere nell'ambito indicato);

6.2. Interventi diversi, nel rispetto della disciplina di zona, sono ammissibili previo PUA esteso all'intero ambito di riordino.

6.3. Per quanto non diversamente previsto, si applica la disciplina della zona agricola.

Art. 37 - ZONA "E" – SUDDIVISIONE DELLA ZONA AGRICOLA

1. Il territorio agricolo è stato suddiviso, in base alle specifiche caratteristiche ambientali e produttive, nelle seguenti zone e sottozone:

Ec : zona agricola di collina

Comprende le zone agricole di elevato interesse paesaggistico e naturalistico: è ammessa anche la realizzazione di annessi agricoli con l'esclusione di nuovi allevamenti a carattere intensivo, nel rispetto delle legislazione vigente. Sono vietati gli impianti di acquacoltura.

Ep: zona agricola di pianura

Comprende le zone agricole di pianura di primaria importanza per la funzione agricola produttiva, anche in relazione dell'estensione, composizione e localizzazione dei terreni.

E' consentita anche la realizzazione di annessi agricoli e di edifici destinati all'allevamento. Gli edifici per allevamenti zootecnico-intensivi potranno avere un rapporto massimo di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 50%.

N.T.O – Norme Tecniche Operative - var 1

2. L'edificazione all'interno delle diverse sottozone agricole è disciplinata dal combinato disposto dell'art. 48, della L.R. 23/04/2004 n. 11 e s.m.i. e nei limiti delle presenti norme di PI:

Limiti per l'edificazione nelle diverse sottozone agricole				
Z.T.O.	costruzione abitazione rurale*	costruzione annessi rustici (e allevamenti a carattere familiare)	Costruzione allevamenti	
			Intensivi** (nuovi)	non intensivi
Ec	si applica l'art. 48 LR11/04	secondo il Piano di Sviluppo aziendale	NO	SI
Ep		secondo il Piano di Sviluppo aziendale	SI	SI
<p>*Fatte salve le previsioni puntuali per gli edifici schedati come Beni Ambientali, sono in ogni caso consentiti gli ampliamenti necessari per l'adeguamento igienico-sanitario di abitazioni stabilmente abitate, fino ad un massimo di 30 mc per ciascun alloggio.</p> <p>** Gli allevamenti intensivi esistenti possono in ogni caso essere assoggettati ad interventi fino alla ristrutturazione edilizia</p>				

TITOLO OTTAVO – ZONE A SERVIZI

Art. 38 - ZONE A SERVIZI PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI PUBBLICO INTERESSE.

1. In tali zone sono ammessi gli edifici pubblici o di pubblico interesse come municipi, scuole, asili, chiese, mercati, centri sociali, impianti sport ivi e fabbricati per centrali telefoniche o elettriche.
2. La realizzazione delle opere ammesse in tali zone, che si attuano a mezzo di IED, deve formare oggetto di particolare studio per essere elemento qualificante del tessuto urbano, curando la progettazione anche dei collegamenti pedonali e l'ubicazione dei parcheggi.
3. La destinazione specifica delle singole sottozone, nell'ambito degli usi consentiti dai successivi articoli, potrà essere variata da Comune senza che ciò costituisca variante al P.I., purchè nel rispetto degli standards complessivi di Piano.
4. I servizi e gli impianti di interesse comune possono essere realizzati, previa concessione temporanea del diritto di superficie, da privati che si impegnano, mediante apposita convenzione, a costruire sull'area pubblica (secondo un progetto conforme alle esigenze comunali) a loro cura e spese, i servizi, che assumono la gestione degli impianti rispettandone i fini sociali, garantendo durante questo periodo il controllo pubblico sul servizio ed un uso convenzionato dei servizi da parte del Comune.
5. Scaduto il termine della concessione temporanea del diritto di superficie, il Comune entra in piena proprietà degli impianti e termina ogni suo obbligo nei confronti del concessionario.
6. E' pure ammessa la costruzione dei servizi e degli impianti da parte dei privati proprietari dell'area, con i medesimi criteri di cui sopra, previa apposita e specifica convenzione che disciplini, in particolare, le modalità di fruizione dei servizi.

A) Istruzione:

- Sono zone destinate alla realizzazione di scuole materne, elementari e medie, palestre ecc.
- È ammessa un'abitazione per il personale di custodia, fino ad un massimo di 500 mc.
- Per le nuove costruzioni e/o ampliamenti di strutture esistenti sono da rispettare, anche per le aree residenziali limitrofe, le norme contenute nel Decreto del Ministro per i lavori pubblici del 18/12/1975 per l'attuazione dell' art. 9 della Legge 05/08/1975 n. 412.

B) Interesse comune:

- Sono zone destinate alla realizzazione di chiese, opere parrocchiali, uffici pubblici, ambulatori, edifici per attività sociali, culturali e ricreative.
- È ammessa un'abitazione per il personale di custodia, fino ad un massimo di 500 mc.

C) Parco gioco, sport:

- Sono zone destinate alla realizzazione di giardini pubblici, parchi gioco ed attrezzature sportive, edifici e costruzioni per lo sport, chioschi a carattere precario per la vendita di bibite, giornali, mercato e spazi a verde e parcheggio a servizio e completamento funzionale delle strutture edificate ecc..
- In tali zone è consentita l'installazione di attrezzature per la ricreazione ed il ristoro, purché a servizio degli impianti ricreativi.
- Il terreno deve essere sistemato a giardino con tappeto a verde, piantumazione di essenze d'alto fusto e pregiate, percorsi pedonali, fontane, ecc.

D) Parcheggio:

- Sono zone destinate alla realizzazione di parcheggi, anche a più livelli interessati, per la sosta degli autoveicoli e dei mezzi di trasporto in genere.
- In tali zone sono ammesse esclusivamente costruzioni per il ricovero degli autoveicoli.
- Enti o privati possono peraltro chiedere di sostituirsi al Comune nella realizzazione ed utilizzazione dei parcheggi e dei relativi impianti, in particolare qualora tali dotazioni siano richieste in rapporto a particolari funzioni non residenziali (commerciali, ricettivo turistiche e simili): in tal caso il permesso di costruire deve essere regolato da apposita convenzione debitamente registrata e trascritta.
- Sono ammessi volumi fuori terra da destinare al ricovero di auto solo se direttamente discendenti dall'approvazione di un piano di parcheggio redatto ai sensi della n. 122/1991

TITOLO NONO - VINCOLI – FASCE DI RISPETTO – INVARIANTI E TUTELE – FRAGILITA'

Art. 39 - VINCOLI E TUTELE

1. Nelle tavole del PI sono riportati i vincoli e le tutele con il seguente significato:
 - a) vincoli e tutele disposti in recepimento automatico da norme di legge o provvedimenti emessi dagli enti competenti: nelle tavole di Piano sono riportati a titolo ricognitivo rimandando, in caso di incertezza interpretativa, all'esatta individuazione operata nel provvedimento originario;
 - b) vincoli e tutele disposti da provvedimenti di competenza comunale (PATI, PI, ordinanze sindacali ecc.): sono da intendersi come prescrizione.
2. Il vincolo e la tutela si sovrappongono alla zonizzazione di Piano: conseguentemente, in tali ambiti, gli interventi ammessi dalla disciplina di zona sono realizzabili nel limite di quanto stabilito dal vincolo o dalla tutela, i quali risultano prevalenti, e previo nulla-osta da parte delle Autorità preposte quando previsto per legge.
 - 2.1. Vincolo monumentale (D.Lgs. 42/2004, art. 10 ed ex art. 20 1089/39)
Gli interventi ammessi dalla disciplina di zona sugli immobili interessati, sono subordinati al parere favorevole da parte delle Autorità preposte
 - 2.2. Vincolo paesaggistico (D.Lgs. 42/2004, art. 45 -ex art. 20 1497/39; art. 136 – ex art. 136 1089/39)
Gli interventi ammessi dalla disciplina di zona sugli immobili interessati, sono subordinati al parere favorevole da parte delle Autorità preposte
 - 2.3. Vincolo paesaggistico – aree boscate (D.Lgs. 42/2004, art. 142, lett. g)
Gli interventi ammessi dalla disciplina di zona sono volti:
al miglioramento boschivo, nella direzione del graduale passaggio da bosco ceduo a bosco d'alto fusto;
 - alla tutela e la riqualificazione delle aree boscate esistenti, sostenendo la manutenzione e la pulizia delle aree che costituiscono invaso naturale di raccolta delle acque e bacino di torrenti;
 - a favorire gli interventi volti a conservare e valorizzare gli specchi d'acqua esistenti e le aree circostanti mediante la sistemazione delle sponde e delle aree contigue adeguando, se necessario, la morfologia dei luoghi, per facilitare l'accesso e per garantire la sicurezza;
 - alla cura dell'assetto naturalistico del bosco, con eliminazione delle piante appartenenti a specie estranee all'ambiente o infestanti, da attuare parallelamente al reinserimento delle specie autoctone ed alla tutela e valorizzazione degli esemplari arborei presenti;
 - alla messa a dimora di specie adatte al consolidamento delle sponde, lungo i corsi d'acqua.Il Prontuario allegato precisa le modalità operative per l'attuazione degli interventi ammessi che sono comunque subordinati al parere favorevole da parte delle Autorità preposte.
 - 2.4. Vincolo paesaggistico – corsi d'acqua (D.Lgs. 42/2004, art. 142, lett. c)
Gli interventi ammessi dalla disciplina di zona sugli immobili interessati, sono subordinati al parere favorevole da parte delle Autorità preposte
 - 2.5. Vincolo archeologico (D.Lgs. 42/2004, ex artt. 11 e 12 l. 1 giugno 1939 n. 1089)
Gli interventi ammessi dal PI all'interno degli ambiti in oggetto, dovranno utilizzare specifiche tecniche volte a garantire la compatibilità degli interventi (anche di tipo agronomico) con la peculiarità e valenza archeologica dei luoghi. Qualora fosse prevista una trasformazione permanente del suolo o, se in territorio agricolo, scavi o movimenti terra di profondità superiori a 50cm, dovrà essere preliminarmente data comunicazione al Comune e alla Soprintendenza archeologica che potrà richiedere l'effettuazione di una indagine preliminare.
Gli interventi ammessi dalla disciplina di zona sugli immobili interessati, sono subordinati al parere favorevole da parte delle Autorità preposte.
 - 2.6. Vincolo forestale e idrogeologico (R.D.del 30.12.1923 n. 3267; R.D. del 16.05.1926 n. 1126; L.r. del 13.09.1978 n. 52, P.M.P.F.)
Gli interventi ammessi dalla disciplina di zona e sottoposte a vincolo idrogeologico e forestale, sono subordinati all'autorizzazione preventiva di cui al R.D. 16.05.1926 n. 1126 e della legislazione regionale in materia.

N.T.O – Norme Tecniche Operative - var 1**2.7. Vincolo idrogeologico – area di esondazione del bacino del Guà**

Comprende l'area agricola allagabile gravata da un vincolo idrogeologico e di inedificabilità assoluta, ricadente nel bacino idraulico di Montebello Vicentino, istituito con Decreto del magistrato alle Acque del 13 settembre 1926, n. 20814.

Gli interventi ammessi sono quelli indicati dal Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico, con particolare riferimento agli articoli 7, 15 e 17, purché conformi alla disciplina di zona. Eventuali deroghe devono essere autorizzate dall'Autorità di bacino dei Fiumi Isonzo, Tagliamento, Livenza, Piave, Brenta, Bacchiglione. Vanno scoraggiate eventuali attività di restauro conservativo e/o ristrutturazioni, nonché installazioni di strutture a carattere precario.

Ambito riservato ad attività di interesse collettivo di iniziativa privata: all'interno di tale ambito, individuato nelle planimetrie di piano, è consentita la gestione di attrezzature per il tempo libero di qualsiasi specie e genere, nei limiti indicati al precedente comma.

2.8. Vincolo cimiteriale

All'interno del perimetro di vincolo cimiteriale trova applicazione la disciplina di zona indicata dal P.I., nei limiti precisati dall'art. 338 del testo unico delle leggi sanitarie approvato con regio decreto 24 luglio 1934, n. 1265, come modificato dalla legge 166/02 e purché non sia arrecato disturbo alla quiete del cimitero.

La procedura per la modifica delle fasce di rispetto cimiteriale, è quella fissata dal RD 1265 del 27.07.1934, art. 338 Testo Unico delle Leggi Sanitarie e successive modifiche ed integrazioni, e la L.R. 47/1993, primo comma lettera c).

~~Le fasce di rispetto cimiteriale, costituiscono un vincolo urbanistico stabilito con leggi dello Stato e delle Regioni. Le stesse fasce come tali, sono operanti "ex se", indipendentemente dagli strumenti urbanistici vigenti ed eventualmente anche in contrasto con i medesimi.~~

2.9. Perimetro Piano d'Area Monti Berici (PAMOB)

Delimita la porzione di territorio comunale ricompresa nel perimetro del Piano d'Area al quale si rimanda.

Art. 40 - FASCE DI RISPETTO

1. Nelle tavole del PI sono riportate le fasce di rispetto e le aree di tutele con il seguente significato:

- a) Le fasce di rispetto e le aree tutele disposte in recepimento automatico da norme di legge o provvedimenti emessi dagli enti competenti: nelle tavole di Piano sono riportate a titolo ricognitivo rimandando, in caso di incertezza interpretativa, all'esatta individuazione operata nel provvedimento originario;
- b) fasce di rispetto e le aree tutele disposte da provvedimenti di competenza comunale (PATI, PI, ordinanze sindacali ecc.): sono da intendersi come prescrizione.

2. Le fasce di rispetto e le aree tutele si sovrappongono alla zonizzazione di Piano: conseguentemente, in tali ambiti, gli interventi ammessi dalla disciplina di zona sono realizzabili nel limite di quanto stabilito dalla norma di tutela che risulta prevalente, e previo nulla-osta da parte delle Autorità preposte quando previsto per legge.

2.1. Fascia di rispetto stradale

a) La profondità della fascia di rispetto stradale, anche se non riportata nelle tavole di Piano, coincide con la distanza da osservare per l'edificazione prevista dalle presenti norme o, in attesa, dal Regolamento Edilizio nel rispetto della vigente legislazione, in particolare del Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione.

Quando nelle tavole di Piano è indicata la fascia di rispetto all'interno di zone diverse da quelle agricole, interne od esterne al centro abitato, essa assume il significato di scelta progettuale di P.I. da rispettarsi in sede esecutiva.

La zona di pertinenza stradale rappresenta, invece, la superficie pertinenziale della carreggiata stradale, comprendente gli spazi di arredo (aiuole e simili), i fossati di guardia ecc.

b) Le fasce di rispetto stradale sono normalmente destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, all'ampliamento di quelle esistenti, alla creazione di percorsi pedonali e ciclabili, alle piantumazioni e sistemazioni a verde e alla conservazione dello stato di natura, alla realizzazione di barriere antirumore.

c) Per le costruzioni non oggetto di tutela da parte del PRC 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 dal PRC, sono consentiti gli interventi di cui alla lettera d)

N.T.O – Norme Tecniche Operative - var 1

del comma 1 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, compresa la demolizione e la ricostruzione in loco oppure in area agricola adiacente, sempre che non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale o sul bene da tutelare.

- d) All'interno dei centri abitati e nelle zone edificabili trasformabili con intervento edilizio diretto è fatta salva la possibilità di ampliamenti di edifici esistenti per la realizzazione di un sopralzo in difetto di un sopravvenuto maggiore ingombro perimetrale dell'edificio: una estensione dell'ingombro perimetrale è ammessa sul lato opposto rispetto a quello prospettante la struttura protetta a condizione sia rispettato il Codice della Strada e relativo Regolamento. E' altresì ammessa la realizzazione di vani completamente interrati con estradosso di solaio di copertura posto a quota inferiore a quella naturale del terreno, a condizione sia garantita la stabilità della strada sotto qualsiasi carico e, in caso di allargamento stradale o di realizzazione di altra opera pubblica, non sia richiesto alcun indennizzo per la demolizione del manufatto.
- e) All'interno delle fasce di rispetto indicate nelle tavole di Piano è consentita la realizzazione di rampe di accesso a locali interrati e nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - ogni punto della rampa sia posto ad almeno 10,0m dal confine stradale;
 - siano realizzate con muri di contenimento di spiccatto non superiore a 1,0m e la differenza di quota può essere completata unicamente mediante la realizzazione di scarpate naturali o l'esecuzione di terre armate.
- f) Nelle fasce di rispetto stradale può essere consentita l'installazione di reti antigrandine, con relativi sostegni, solo a protezione di automezzi in esposizione.
- g) Per la realizzazione di impianti di distribuzione dei carburanti si applica la specifica disciplina regionale e del Regolamento Comunale, se approvato.
- h) Si richiama la disciplina del Codice della Strada e relativo Regolamento vigenti.
- i) Fascia di rispetto viabilità di progetto: quando è indicata una fascia di rispetto stradale il cui generatore di vincolo (strada o altra infrastruttura) è di progetto, fatta salva la specifica disciplina sugli espropri, l'eventuale nuova edificazione (compresi gli ampliamenti) è subordinata al nulla osta dell'Ente competente alla realizzazione dell'opera. Il progetto definitivo dell'opera comporta la variazione dinamica della corrispondente fascia di rispetto stradale.

2.2. Fascia di rispetto ferroviario e corridoio AC/AV ai fini urbanistici

- a) Nelle tavole di Piano e' riportata la fascia di rispetto dall'attuale ferrovia : dalle aree di sedime e relative fasce di rispetto di ferrovie esistenti o in progetto si applicano le norme di cui al D.P.R. 11 luglio 1980, n. 753 e del Decreto Legislativo 20 agosto 2002, n. 190 - Attuazione della legge 21 dicembre 2001, n. 443.
- b) Sono fatte salve le disposizioni di legge vigenti in materia e l'eventuale edificazione all'interno di tali fasce e' ammessa previo rilascio di nulla-osta da parte delle Autorita' preposte.
- c) Corridoio AC/AV ai fini urbanistici: ai sensi dell'art. 165, comma 7 del D.Lgs. 163/2006 il Comune dovrà provvedere alle occorrenti misure di salvaguardia delle aree impegnate e delle relative fasce di rispetto e non potrà, pertanto, rilasciare permessi a costruire né altri titoli abilitativi nell'ambito del corridoio individuato con l'approvazione del progetto da parte del Cipe ai fini urbanistici e delle aree comunque impegnate dal progetto stesso senza che il soggetto aggiudicatore abbia rilasciato l'attestazione di compatibilità tecnica dell'intervento edilizio da autorizzare con l'infrastruttura ferroviaria approvata." – (cfr. nota Italferr spa – gruppo ferrovie dello stato del 13.05.2007 prot. 5164)

2.3. Fascia di rispetto fluviale (LR 11/04, art. 41, comma 3)

- a) All'interno delle fasce di rispetto sopra indicate, gli interventi ammessi dalla disciplina di zona, sono assoggettati alle seguenti prescrizioni:
 - a. Nella zona agricola, non sono ammessi nuovi edifici isolati; possono essere consentiti:
 - interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lett.a),b),c),d) del D.P.R. 380/2001 nonché l'accorpamento dei volumi pertinenziali esistenti, purchè legittimi;
 - coperture di scale esterne;
 - gli interventi previsti dal titolo V° della L.R. 11/2004, in conformità con i criteri di cui alla D.G.R.V. n. 3178 del 08.10.2004, secondo quanto previsto dall'art. 44 purchè in

N.T.O – Norme Tecniche Operative - var 1

- ampliamento dei fabbricati esistenti o, se separati, a distanza maggiore di quella dei fabbricati esistenti;
 - ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente;
 - opere pubbliche compatibili con la natura ed i vincoli di tutela.
- b. Nelle altre zone sono ammessi gli interventi previsti dalla disciplina di zona, nel rispetto delle seguenti indicazioni:
- nelle trasformazioni assoggettate a PUA **contigue alle aree urbanizzate, i nuovi edifici devono rispettare un distacco non inferiore a 20m, fatte salve più precise indicazioni di cui all'art. 34, e** la dotazione di aree a verde deve essere localizzata prevalentemente verso il corso d'acqua;
 - nelle aree assoggettate a intervento edilizio diretto **i nuovi edifici devono rispettare un distacco non inferiore a 20m riducibili a 10m quando sia opportuno rispettare gli allineamenti preesistenti, mentre** la superficie compresa tra il fabbricato e il corso d'acqua dovrà essere sistemata a verde (fatti salvi gli accessi) da attrezzarsi preferibilmente con alberature autoctone secondo le linee guida enunciate dal Prontuario.

2.4. Zona di pertinenza fluviale

- a) Sono quelle destinate al rispetto dei corsi d'acqua e delle golene marginali che vengono a formarsi lungo i medesimi. In tali aree sono ammessi esclusivamente:
- interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lett.a),b),c),d) del D.P.R. 380/2001 nonché l'accorpamento dei volumi pertinenziali esistenti, purchè legittimi;
 - copertura di scale esterne;
 - gli interventi previsti dal titolo V° della L.R. 11/2004, in conformità con i criteri di cui alla D.G.R.V. n. 3178 del 08.10.2004, limitatamente a quanto previsto dall'art. 44, comma 4, lett. a), mediante recupero dell'annesso rustico posto in aderenza al fabbricato esistente e con le medesime caratteristiche architettoniche;
 - ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente;
 - opere pubbliche compatibili con la natura ed i vincoli di tutela.
- b) Gli interventi edilizi di cui al precedente comma, potranno essere autorizzati purchè non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente verso il fronte di rispetto.
- c) Per le fasce dei 10 m 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 la rete interessata (U.P. Genio Civile di Vicenza oppure Consorzio).

2.5. Fascia di rispetto degli allevamenti

- a) Nelle tavole del PI sono individuate, a titolo ricognitivo, le fasce di rispetto minime e massime da osservarsi nella nuova edificazione dalle strutture di allevamento; il rispetto è reciproco.
- b) Tali fasce sono intese come "vincoli dinamici, non cogenti", essendo rimandato alla progettazione edilizia dei manufatti ricadenti entro tali fasce, la verifica del reale carico zootecnico, delle caratteristiche di stabulazione e gestione delle deiezioni, per una precisa definizione dell'allevamento zootecnico e della relativa fascia di rispetto.
- c) Per la realizzazione di allevamenti zootecnico-intensivi si richiama il rispetto del provvedimento della Giunta Regionale (aggiornato con DGR n.329 del 16 febbraio 2010) di cui all'art. 50, comma 1, let. d) della LR 11/2004.

2.6. Attività a rischio di incidente rilevante (D.M. 9.5.2001 e s.m.i.)

- a) Gli stabilimenti a rischio di incidente rilevante determinano le relative aree di danno, come definite dal D.M. 9.5.2001.
- b) Nelle tavole di Piano sono rappresentate graficamente le potenziali fasce di danno determinate dai gestori degli stabilimenti secondo quanto disposto al punto 7.1 del citato D.M. 9.5.2001.
- c) Gli interventi ammessi dalla disciplina di zona sugli immobili ricompresi nella fascia di danno potenziale, che possano comportare un maggior carico insediativo, sono subordinati alla

N.T.O – Norme Tecniche Operative - var 1

verifica di compatibilità ai sensi del D. Lgs 17 agosto 1999, n. 334 e del D.M 9.5.2001 in funzione delle categorie di danno attese e le relative classi di probabilità indicate nell'Elaborato Tecnico di Rischio da predisporre nel rispetto della vigente normativa. Prima dell'approvazione del R.I.R. gli interventi di cui sopra sono comunque subordinati al nulla osta da parte delle Autorità Preposte.

2.7. Fascia di rispetto delle risorse idropotabili

- a) All'interno della fascia di rispetto le trasformazioni ammesse dalla disciplina di zona, qualora possano interferire con la risorsa idrica, devono essere precedute da preventiva indagine idrogeologica e geognostica puntuale che definisca i criteri e le condizioni indispensabili alla salvaguardia della risorsa stessa.
- b) Trovano applicazione le norme di tutela e salvaguardia previste dall'art. 94 del D. Lg.vo 3 aprile 2006, n. 152, della Direttiva 2000/60/CE del 23/10/2000 e relative norme di recepimento e del Piano Regionale di Tutela delle Acque.
- c) Nelle fasce di rispetto da pozzi, sorgenti, risorse idropotabili, reticolo idrografico principale l'uso agronomico delle deiezioni zootecniche e delle sostanze ad uso agricolo deve essere condotta in conformità al quadro normativo vigente ed in applicazione del "Codice di buona pratica agricola" (Dir. 91/676/CE "direttiva Nitrati").
- d) Si richiama il rispetto della normativa vigente in materia.

2.8. Fascia di rispetto dall'elettrodotta

- a) All'interno delle fasce di rispetto determinate dalle reti tecnologiche, gli interventi ammessi nel rispetto delle specifiche disposizioni di legge, saranno finalizzati alla razionalizzazione e ottimizzazione delle reti esistenti da concordare con gli enti competenti.
- b) Fatto salvo quanto previsto dalla legislazione regionale speciale in materia, nell'ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici generati da elettrodotti 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 non inferiore a quattro ore/giorno.

2.9. Fascia di rispetto dal metanodotto

- a) All'interno delle fasce di rispetto determinate dalle reti tecnologiche, gli interventi ammessi nel rispetto delle specifiche disposizioni di legge, saranno finalizzati alla razionalizzazione e ottimizzazione delle reti esistenti da concordare con gli enti competenti.
- b) Ogni intervento di trasformazione ammesso dalla disciplina di zona ricadente all'interno della fascia di rispetto, comportante l'escavazione del terreno e/o l'incremento del carico insediativo o di infrastrutturazione, deve essere preventivamente autorizzato dal proprietario/gestore della rete.

2.10. Fascia di rispetto dall'oleodotto

- a) Ogni intervento di trasformazione ammesso dalla disciplina di zona ricadente all'interno della fascia di rispetto, comportante l'escavazione del terreno e/o l'incremento del carico insediativo o di infrastrutturazione, deve essere preventivamente autorizzato dalle Autorità preposte.

2.11. Fascia di rispetto dal depuratore

- a) Le fasce di rispetto sono destinate alla protezione della struttura e al suo eventuale ampliamento: lungo tutto il perimetro di detto impianto tecnologico (e di eventuali ampliamenti) dovrà essere predisposta idonea schermatura ambientale e paesaggistica.
- b) Dalle recinzioni delle aree ove sorgono impianti pubblici di depurazione degli scarichi civili e industriali, deve essere osservato un distacco non inferiore a m 100 per gli edifici residenziali. Per gli edifici residenziali esistenti nella fascia di rispetto sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti all'art. 3, comma 1, lett. a),b),c), d) del D.P.R. 380/2001 ed adeguamento alle norme igienico sanitarie e sicurezza del lavoro, previo parere obbligatorio dell'ULSS.
- c) Si richiama il rispetto della legislazione nazionale e regionale in materia.

Art. 41 - INVARIANTI E TUTELE

1. Nelle tavole del PI sono riportati gli ambiti, le formazioni e i singoli elementi la cui tutela e valorizzazione rivestono interesse generale per la loro importanza storica, paesaggistica o ambientale.
2. Le prescrizioni di tutela e valorizzazione si sovrappongono alla zonizzazione di Piano: conseguentemente, in tali ambiti, gli interventi ammessi dalla disciplina di zona sono realizzabili nel limite di quanto stabilito dalle specifiche prescrizioni, le quali risultano prevalenti, e previo nulla-osta da parte delle Autorità preposte quando previsto per legge.
3. Contesti figurativi
 - 3.1. Comprende i contesti figurativi, anche non funzionalmente pertinenti ai complessi monumentali, alle ville venete e alle più significative strutture insediative storiche (Castello di Montebello) la cui tutela appare necessaria alla comprensione dell'insieme architettonico/paesaggistico che costituisce un'eccellenza del territorio.
 - 3.2. E' vietato ogni nuovo edificio isolato fuori terra (compresi gli interventi di integrazione edilizia) e l'installazione di infrastrutture tecnologiche (elettrorodotti, impianti di telefonia mobile ecc.), salvo che non siano puntualmente previsti dal PI verificato che non incidano negativamente sul contesto figurativo.
 - 3.3. Fatto salvo quanto precisato al precedente punto 2, le capacità edificatorie consentite dall'art 44 della L.r. 11/2004 per gli imprenditori agricoli dovranno comunque garantire la tutela del contesto figurativo (coni visuali, prospettive, integrità del contesto...) ed essere realizzate in ambiti limitrofi al nucleo aziendale e alle aree consolidate esistenti con le seguenti ulteriori precisazioni:
 - sono vietati gli smembramenti e comunque separazione tra le aree verdi, gli edifici e il contesto paesaggistico che possano comprometterne l'integrità e le relazioni con l'immediato intorno;
 - è vietata l'introduzione di essenze vegetali non pertinenti e fatto obbligo di 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.
 - 3.4. Dovranno essere eliminati/sostituiti gli elementi detrattori del contesto figurativo quali:
 - le cartellonistiche pubblicitarie;
 - impianti tecnologici fuori terra (tralicci, cabine...);
 - opere edilizie non congrue (murature in cemento, edifici precari...).
 - 3.5. Gli interventi ammessi dalla disciplina di zona dovranno in ogni caso garantire:
 - la conservazione dei coni ottici privilegiati e delle vedute panoramiche dei beni anche mediante la creazione di quinte o di elementi mitigatori atti a valorizzare la visibilità d'assieme degli stessi;
 - il mantenimento e la valorizzazione degli aspetti naturali del territorio storico-agrario ricompreso e circostante;
 - 3.6. Indicazioni particolari relative al **contesto figurativo di Villa Gualdo**
All'interno di tale ambito, ogni intervento ammesso dalla disciplina di zona, deve essere coerente con l'obiettivo di preservare e valorizzare gli specifici aspetti paesaggistici e naturalistici compresenti nell'area quali:
 - i filari alberati, in particolare il noceto e i gelsi superstiti;
 - la trama poderale ed il sistema della viabilità minore;
 - il sistema idrografico con divieto di tombinatura delle scoline e preservando la naturalità delle sponde;
 - la baulatura dei campi.In tale ambito è vietata ogni nuova edificazione residenziale, fatte salve eventuali indicazioni puntuali; sui fabbricati residenziali esistenti sono consentiti unicamente gli interventi di cui alla L.R. 11/2004 e successive modificazioni ed integrazioni.
Per gli annessi agricoli esistenti è sempre ammessa la ristrutturazione, mentre nuovi annessi agricoli, derivanti dal Piano di Sviluppo Aziendale, dovranno essere collocati nelle dirette vicinanze del nucleo edificato di Villa Gualda, ricadente in Comune di Montecchio Maggiore.

N.T.O – Norme Tecniche Operative - var 1**3.7. Indicazioni particolari relative al contesto figurativo del Castello**

- a) Ad ulteriore valorizzazione del territorio interessato potranno essere previste quinte alberate di schermatura e/o scenografiche ed individuati idonei punti di sosta, ristoro ed osservazione direttamente connessi alla pubblica fruibilità dell'area e localizzati lungo i percorsi rurali.
- b) Sono prescritte la conservazione e la tutela di tutti gli elementi di rilievo ambientale, quali:
 - filari alberati, macchie arboree, siepi e vegetazione spontanea lungo gli alvei dei corsi d'acqua, lungo il tracciato dei percorsi o a marcare le linee di confine tra i poderi;
 - percorsi di immersione nel territorio rurale, dei quali non devono essere alterati il tracciato, nè la pavimentazione originaria;
 - alveatura e tracciato dei corsi d'acqua.
- c) E' fatto divieto di tagliare a raso, bruciare, estirpare o sradicare i filari di siepi e le singole piante autoctone e/o naturalizzate presenti nel territorio, se non per particolari e motivate esigenze di pubblica utilità e/o fito-sanitarie. Successivamente all'abbattimento di piante ad alto fusto, sia isolate sia in filari, l'imprenditore deve procedere alla piantumazione, nell'ambito della stessa azienda, di altrettanti alberi, preferibilmente in filari disposti lungo i confini, i percorsi o i fossi o in piccole macchie boschive.
- d) E' ammesso:
 - lo sfoltimento e l'utilizzazione turnaria delle piante;
 - modificare il tipo di coltura praticata;
 - la sistemazione e la razionalizzazione della viabilità esistente, nonché l'apertura di nuovi percorsi, purché a servizio dell'attività agricola. Tali nuovi percorsi dovranno essere realizzati nel rispetto della partitura fondiaria attuale, con sezione di larghezza non superiore a m 2,50 e con fondo sterrato.
- e) In tutto l'ambito è fatto divieto di installare insegne e cartelloni pubblicitari, con esclusione di quelli inerenti il percorso attrezzato, i punti di osservazione, i punti di sosta e ristoro, nonché quelli indicanti pubblici servizi o attrezzature pubbliche o private di assistenza stradale. Tali insegne, che dovranno avere modeste dimensioni, dovranno essere posizionate esclusivamente lungo i tracciati dei percorsi e dovranno essere realizzate in legno, con scritte e figure in colori tenui.
- f) Per la porzione collinare:
 - non è ammessa la realizzazione di nuovi allevamenti zootecnici;
 - sono vietati gli interventi di scavo e di miglioria fondiaria che interessano uno strato di terreno di profondità superiore ai 50 cm dalla superficie, ad esclusione di quelli resi necessari da esigenze di pubblica utilità o connessi alla sistemazione idraulica del territorio;
 - i muretti di sostegno sono ammessi solo sino ad un' altezza massima di cm 80 e a condizione che siano realizzati in pietra locale di cava e/o di fiume; tali muretti dovranno essere posizionati in modo da rispettare l'attuale morfologia del territorio valorizzandone le potenzialità produttive.

4. Impianti di aucupio

Gli impianti di aucupio in località Omomorto e via Zin dovranno essere conservati in quanto memoria di un antico sistema di caccia. Sono consentiti i seguenti interventi:

- a) sull'edificio il ripristino dell'impianto originario potrà essere oggetto di specifici provvedimenti premiali e/o compensativi anche con attribuzione di un credito edilizio per le parti legittime da demolirsi in quanto superfetazioni;
- b) per quanto riguarda l'apparato vegetale, del quale sono scomparse le tracce, è da favorirsi la ricostituzione su base documentale e/o sulla falsariga di analoghe strutture (come documentate in "Roccoli Vicentini" pubblicazione a cura della Provincia di Vicenza). Gli oneri relativi possono essere oggetto di compensazione qualora nel fosse prevista la fruizione pubblica (accesso per le scolaresche e simili).
- c) Sono vietati gli interventi che possano incidere negativamente sulla valorizzazione dell'impianto di aucupio nel suo complesso.

5. Elementi storici minori

- a) Sugli elementi storici minori (lapidi, capitelli votivi, chiesette, edicole, fontane, ghiacciaie, lavatoi, monumenti, cippi confinari, testimonianze di eventi bellici ecc.) anche non censiti dal PI ma dei quali sia riconosciuta l'origine remota, devono essere conservati e valorizzati nella loro

N.T.O – Norme Tecniche Operative - var 1

originalità favorendo le iniziative di conoscenza e promozione, di fruizione pubblica attraverso sentieri e tabelle informative.

- b) E' fatto divieto della loro rimozione e/o alterazione. Per gli oggetti non puntualmente censiti dal PI ed aventi le caratteristiche sopra richiamate, devono essere autorizzati dal comune tutti gli interventi diversi dalla manutenzione ordinaria e straordinaria.

6. Grotte

- a) Deve essere garantita la conservazione delle grotte censite impedendo gli interventi che possano alterare la percezione delle discontinuità morfologiche quali: la riduzione delle scarpate, la rettifica dell'andamento sinuoso delle scarpate, l'occlusione degli ingressi alle grotte e il loro riempimento.
- b) Sulle cavità ricadenti all'interno nelle aree a sprofondamento carsico è vietata ogni edificazione e deposito di materiale non derivante dalle consuete pratiche colturali, ed è vietato lo spargimento di liquami zootecnici e di fanghi per una fascia di rispetto non inferiore ai 10 metri dal loro bordo esterno.

7. Sorgenti

- a) Le sorgenti esistenti devono essere conservate e protette e, se alterate, ripristinate secondo le caratteristiche originarie. Nelle fasce di rispetto da sorgenti utilizzabili come risorse idropotabili, l'utilizzo agronomico delle deiezioni zootecniche e delle sostanze ad uso agricolo deve essere condotta in conformità al quadro normativo vigente ed in applicazione del "Codice di buona pratica agricola" (Dir. 91/676/CE "direttiva Nitrati")
- b) Si richiama quanto prescritto dal D.Lgs.152/06 relativamente all'area compresa entro il raggio di 200 m.

8. Coni visuali

- a) Nelle tavv. di PI sono individuati i principali coni visuali dai quali sono percepibili gli insiemi ambientali e/o gli elementi di pregi storico - culturale maggiormente significativi nel paesaggio agrario.
- b) Per un tratto di ml 20 in corrispondenza di tali punti e per una profondità di 300 o comunque fino alla prima barriera visiva, seguendo l'angolatura del cono ottico è vietata l'interposizione di ostacoli (compresa la cartellonistica pubblicitaria) tra il punto di vista e/o i percorsi panoramici ed il quadro paesaggistico tutelato che ne alterino negativamente la percezione; vanno altresì tutelati tutti quei segni od elementi presenti che danno gradevolezza alla fruizione visiva del territorio considerato.
- c) E' ammesso il restauro e la ristrutturazione degli edifici esistenti anche con aumento di volume (nel rispetto della disciplina di zona) purché in conformità di quanto sopra riportato.
- d) La salvaguardia del quadro panoramico meritevole di tutela indicato nell'apposito allegato (all. B alle NT del PATI), è assicurata mediante puntuale istruttoria che verifichi il rispetto delle condizioni sopra indicate inerenti la localizzazione ed il dimensionamento delle opere consentite.

9. Grandi alberi

- a) Nelle tavole del PI sono individuati i grandi alberi che, per appartenenza di specie, portamento e/o dimensioni, vengono definiti "esemplari" e descritti nell'Indagine Agronomico-ambientale allegata al PATI. Appartengono inoltre a tale categoria tutti gli alberi con diametro del fusto, misurato a 130 cm da terra, superiore a quelli di riferimento della tabella che segue, anche se non specificamente individuati nelle cartografie:

SPECIE	DIAMETRO cm
Albero di Giuda, Alloro, Carpino, , Roverella, Sorbi, Acero campestre, olmo, ontano	50
Latifoglie varie (tranne faggio, castagno e platano e quelle di cui al punto precedente).	60
Conifere (tranne il Cedro), Faggio.	70
Castagni, Cedri, Platani.	80

- b) L'abbattimento, la potatura intensa e gli interventi di dendrochirurgia su tali piante dovranno essere autorizzati dal Comune; le piante tagliate o delle quali se ne sia causata la morte, dovranno essere sostituite con esemplari di specie analoga e di adeguata dimensione.
- c) Per gli esemplari vegetali isolati valgono le prescrizioni di difesa di cui al punto precedente: per una corretta integrità dell'esemplare non è permesso porre cartelli, chiodature, fasciature, verniciature o altro che lo deturpi o lo danneggi.

N.T.O – Norme Tecniche Operative - var 1**10. Formazioni arboree lineari**

- a) Per le formazioni arboree lineari (piantate, alberate, siepi ecc.) presenti sul territorio comunale ed individuate nelle tavole del PI in recepimento dell'indagine agronomico-ambientale allegata al PATI, valgono i seguenti indirizzi:
- le piante abbattute dovranno essere sostituite con altrettanti soggetti appartenenti alla medesima specie, seguendo le indicazioni che saranno emanate dagli organi comunali o descritte nel PQMA (Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale e paesaggistica);
 - nell'impianto di siepi campestri a contorno di capezzagne, limiti fisici dei campi, rogge e corsi d'acqua, fabbricati rurali, confini, etc. – anche in attuazione anche del P.S.R.2007-2013 – vanno impiegate le specie vegetali indigene e naturalizzate indicate nel PQMA
 - non sono ammesse le capitozzature, salvo che nelle pratiche agrarie;
 - tutti gli alberi ed in particolare quelli segnalati, appartenenti a formazioni arboree lineari, vanno difesi contro i danni meccanici da parte dei veicoli. In condizioni urbane e soprattutto quando si effettuano cantieri di lavoro, vanno altresì difese le radici in caso di ricarica di terreno, di movimenti di terreno e/o scavi. Va garantita alla base dell'albero una superficie "copritornello" forata, permeabile. Possono essere realizzate griglie metalliche e pavimentazioni drenanti, il diametro della zona deve essere minimo 1,50 metri.
- b) Nel periodo della riproduzione, sono vietate nei siti di nidificazione, la potatura e lo sfalcio. Per non vanificare la riproduzione degli uccelli e delle specie segnalate, la manutenzione delle siepi deve effettuarsi, preferibilmente, nei mesi invernali.

11. Principali crinali (sky line)

- a) Gli spartiacque principali (sky line) individuati nelle tavv. del PI rappresentano elementi morfologico-paesaggistici di estrema importanza; essi costituiscono, infatti, perni sostanziali della idrografia e della movimentazione dell'acqua; inoltre connotano in modo peculiare e stabile nel tempo la percezione visiva da e verso di essi.
- b) Ne va quindi conservata la continuità sostanziale evitando qualsiasi intervento che possa alterarne la struttura morfologica e visuale.
- c) Fatti salvi gli interventi puntualmente disciplinati dal PI, ogni nuova edificazione dovrà avere la quota dell'estradosso di copertura nel suo punto di maggior spicco, inferiore a qualsiasi quota della porzione di crinale ricadente nel cerchio di raggio 100m con centro nel nuovo edificio, diminuita di 6 metri.

12. Corridoi ecologici

- a) I corridoi ecologici individuati nelle Tavv. del PI sono costituiti dai principali corsi d'acqua con funzione di collegamento per alcune specie o gruppi di specie animali o vegetali in grado di spostarsi, sia autonomamente (animali) che attraverso vettori (piante o parti di esse). I principali sono il corso del torrente Guà, il torrente Chiampo, i torrenti Rio e Selva; il tratto iniziale del Rodegotto.
- b) Gli interventi ammessi dalla disciplina di zona indicata dal PI, e in conformità al PTCP, devono garantire:
- il potenziamento della biodiversità vegetazionale e faunistica attraverso interventi di manutenzione e pulizia del corso d'acqua, rafforzamento dell'apparato vegetazionale, assicurando, altresì la permeabilità in corrispondenza delle barriere infrastrutturali;
 - la valorizzazione degli elementi ecologicamente significativi;
 - il riconoscimento e/o la realizzazione di neoeosistemi ad integrazione del corridoio.
- c) Non sono consentiti interventi che possano occludere o comunque limitare significativamente la permeabilità della rete ecologica e la chiusura dei varchi ecologici.
- d) Al fine di garantire l'efficacia della rete ecologica, le opere di nuova realizzazione, sia edilizia che infrastrutturale, dovranno prevedere interventi contestuali e/o preventivi di mitigazione e compensazione in modo tale che, al termine di tutte le operazioni, la funzionalità ecologica complessiva risulti accresciuta.
- e) L'attivazione degli interventi sopra descritti potrà comportare l'individuazione di opere di mitigazione e compensazione ambientale per le quali siano applicabili i principi perequativi.
- f) Si richiamano le norme di tutela del PTCP relativamente agli elementi individuati dallo stesso.

N.T.O – Norme Tecniche Operative - var 1**Art. 42 - VERDE PRIVATO VINCOLATO (giardini, parchi, fabbricati, ecc.).**

1. Trattasi di aree, parchi, giardini o fabbricati di particolare pregio o di colture di cui interessa la conservazione.
2. Le superfici di tali zone non concorrono alla determinazione della volumetria ammessa per le zone limitrofe.
3. In tali zone è vietato abbattere piante esistenti non produttive e di età superiore a 30 anni o comunque modificare la fisionomia ambientale preconstituita salvo gli interventi diretti alla normale coltivazione in atto nel fondo.
4. Ogni modifica colturale od orografica del territorio, anche se finalizzata alla coltivazione del fondo, deve essere preventivamente autorizzata dal Funzionario incaricato del procedimento.
5. Per gli edifici esistenti non vincolati sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo nonché di ristrutturazione edilizia così come definiti dall'art. 3 del D.P.R. 380/01 e successive modifiche ed integrazioni. È altresì ammesso l'ampliamento, per una sola volta, fino al 20% del volume legittimamente esistente e comunque per un massimo di 150 mc. salvaguardando gli elementi vegetazionali presenti sull'area.

Sul fabbricato principale ricadente nell'area a verde privato compresa tra via San Francesco e via Carducci evidenziata in cartografia, è altresì ammesso un ampliamento in adiacenza al fabbricato esistente fino a massimo 1.650mc (compresi i volumi esistenti) e senza incremento delle altezze al fine di non comportare alcuna interferenza con il contesto figurativo.

Sui volumi pertinenziali (autorimesse, baracche e simili) legittimamente assentiti sono altresì consentiti interventi di ristrutturazione edilizia e riqualificazione comportanti anche la demolizione, la ricostruzione e l'accorpamento finalizzati al miglior inserimento dei manufatti nel contesto ambientale paesaggistico.

Per quanto non diversamente disciplinato, si applicano le disposizioni relative alla zona "B".

Art. 43 - FRAGILITA': AREE A PERICOLOSITA' IDRAULICA E IDROGEOLOGICA - IN RIFERIMENTO AL PAI

1. Nella carta dei vincoli e delle tutele del PATI sono state riportate le perimetrazioni in riferimento al PAI, disciplinate dall'art. 9 delle NT del PATI al quale si rimanda.
2. I vincoli, le norme e le direttive del P.A.I. finalizzate sia a prevenire la pericolosità idraulica e geologica nel territorio del comune, sia ad impedire la creazione di nuove condizioni di rischio nelle aree vulnerabili, sono di applicazione obbligatoria e vincolante nel rispetto della legislazione vigente.
3. Le trasformazioni urbanistiche che ricadono in aree a pericolosità idraulica P2 o P3 rimangono soggette alle ammissibilità edificatorie riportate dai relativi Piani delle Autorità di Bacino (Bacino dell'Adige e Bacino dell'Alto Adriatico) nel rispetto delle due diverse pianificazioni, delimitazioni dei aree, grado di pericolosità e normativa differenziate.
4. Per gli interventi previsti nell'intero territorio comunale, comprese quindi le aree agricole, va applicata la normativa di cui al D.M. 11.3.1989 relativa alle "Indagini sui terreni e sulle zone etc." peraltro richiamato dalla circolare 2/90 del Presidente della Giunta Regionale

Art. 44 - FRAGILITÀ E COMPATIBILITÀ AI FINI URBANISTICI

1. Nelle tavole del PI sono riportate le condizioni di fragilità e compatibilità ai fini urbanistici secondo le direttive e le prescrizioni indicate dall'art. 25 delle NT del PATI e dalle presenti norme secondo criteri geologici, geomorfologici, idrogeologici ed idraulici. Per gli effetti della compatibilità ai fini edificatori – urbanistici in generale, trova applicazione su tutto il territorio Comunale quanto previsto dalla normativa vigente, in particolare dal D.M.LL.PP. 11.03.1988 (G.U. 1-6-1988, n° 127 suppl.) Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e le scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione Istruzioni per l'applicazione e D.M. 14.01.2008 Norme Tecniche per le costruzioni.
2. Fatte salve ed impregiudicate le statuizioni e scelte che potranno essere stabilite dalla pianificazione regionale di settore anche in materia di geologia e attività estrattive, alle quali lo strumento urbanistico si

N.T.O – Norme Tecniche Operative - var 1

conforma, sulle aree interessate da rischio e/o pericolosità di frane, smottamenti, cadute massi, ecc., sono consentite le attività di movimentazione e/o asporto di materiali, comprese le attività di cava, finalizzate alla messa in sicurezza dei siti medesimi previo apposito progetto.

2.1. Aree idonee a condizione

Comprende sia aree pianeggianti sia a moderata acclività in cui le condizioni morfologiche nonché le caratteristiche stratigrafiche, litologiche e di permeabilità dei terreni sono tali da richiedere adeguati approfondimenti di indagine con grado di approfondimento rapportato all'importanza delle opere previste. In esse non esiste un elemento predominante di criticità ambientale da evidenziare, e quindi perimetrare, ma derivano da una valutazione incrociata degli aspetti riportati nelle cartografie del quadro conoscitivo del PATI: Carta Geolitologica, Carta Geomorfologica e Carta Idrogeologica.

Gran parte delle "Aree idonee a condizione" rientrano in una o più "Aree soggette a dissesto idrogeologico" in cui si evidenziano degli elementi di criticità che dovranno essere oggetto di approfondimenti specifici in sede di attuazione del PRC tramite PUA o IED.

Gli interventi urbanistici o edilizi suscettibili di modificare permanentemente i suoli che ricadono in "Area idonea a condizione" dovranno essere correlati da studi e indagini geologiche basate sull'osservanza delle norme vigenti in materia (D.M. 11.03.88; D.M. 14.01.2008) estese per un intorno e profondità significativi, rapportati all'importanza delle opere previste, con rilievi di superficie, indagini, prove geotecniche, idrogeologiche: tutto ciò al fine di garantire la corretta realizzazione degli interventi e le necessarie condizioni di idoneità, cioè di massima sicurezza, per gli abitanti, le strutture e le infrastrutture.

Gli interventi che ricadono all'interno di uno dei perimetri di "Aree soggette a dissesto idrogeologico" dovranno contenere gli approfondimenti d'indagine previsti per ogni perimetrazione. Nel caso di interventi urbanistici o progettuali che ricadono all'interno di più perimetri di "Aree soggette a dissesto idrogeologico" questi dovranno recepire tutte le prescrizioni previste per ogni singolo perimetro.

2.2. Aree non idonee

In "Area non idonea" sono vietati interventi di nuova edificazione salvo che per la realizzazione di annessi rustici.

Per gli edifici e le opere, sia pubblici che privati, ricadenti in "Area non idonea", ove consentiti dalla disciplina di zona sono ammessi:

- interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione senza ricavo di nuove unità abitative;
- interventi di ampliamento per adeguamento a scopo igienico sanitario o per ricavo di locali accessori (legnaie, impianti tecnologici, box auto ecc.);
- interventi di realizzazione o ampliamento di infrastrutture viarie o rete tecnologiche;
- opere di difesa, sistemazione, manutenzione e gestione del territorio in genere;
- interventi di miglioramento fondiario pertinenti all'attività agricola o forestale e l'edificabilità di annessi rustici.

Tutti gli interventi di progettazione dovranno essere correlati da un'indagine geologica studi e indagini geologiche basate sull'osservanza delle norme vigenti in materia (D.M. 11.03.88; D.M. 14.01.2008) estese per un intorno e profondità significativi, rapportati all'importanza delle opere previste, con rilievi di superficie, indagini, prove geotecniche, idrogeologiche che affrontino in maniera approfondita ogni l'elemento di fragilità evidenziato nelle cartografie d'analisi. Tale indagine dovrà indicare le soluzioni tecniche da adottare per garantire la stabilità e la sicurezza dell'opera senza comportare un aumento del grado di criticità dell'area

2.3. Area di frana

Le frane attive rientrano all'interno della classe "Area non idonea"; le frane non attive e le aree in creep nella classe "Area idonea a condizione".

Fatto salvo quanto stabilito per le "Aree idonee a condizione" e le "Aree non idonee, le relazioni geologiche dovranno inoltre contenere precise indicazioni in merito all'interazione tra la tipologia dell'intervento previsto, ove questo è ammissibile, e la presenza del dissesto franoso, fornendo le soluzioni tecniche da adottare per garantire l'assenza di rischio per persone, strutture ed infrastrutture in relazione a tale elemento di criticità.

È inoltre vietato ogni tipo di intervento che favorisca l'infiltrazione e la circolazione delle acque nel suolo.

2.3.1) Ambito Gamba

N.T.O – Norme Tecniche Operative - var 1

All'interno dell'ambito di fragilità geologica evidenziato sulle tavole di piano (zona Gamba), causa la mancanza e/o carenza di un adeguato sistema di raccolta e di allontanamento delle acque piovane, sia nelle aree private che in quelle pubbliche, richiede la progettazione di un razionale sistema di raccolta e di rapido allontanamento di queste acque al fine di evitarne pericolose concentrazioni e/o accumuli in tempi rapidi, in occasione di intensi eventi meteorici.

In generale le progettazioni dei vari interventi dovranno tener conto di quanto previsto dalle Norme Tecniche per le Costruzioni – DM 14.01.2008 e delle relative Istruzioni per l'applicazione – Circ. n. 617 del 02.02.2009 per quanto riguarda la progettazione geotecnica. Gli interventi ammessi dalla disciplina di zona, sono pertanto subordinati ad una approfondita indagine geotecnica che consideri in particolare:

- il puntuale e dettagliato accertamento dello stato dei muri (compresi quelli di recinzione) che presentano dissesti significativi;
- la necessità di installare alcuni tubi inclinometrici in punti del versante particolarmente significativi e delicati da monitorare nel tempo al fine di acquisire informazioni certe sull'esistenza o meno di apprezzabili movimenti dei terreni di copertura rispetto al substrato vulcanico;
- la verifica dal punto di vista geotecnico la stabilità allo scorrimento e la capacità portante della fondazione dei muri di contenimento di nuova costruzione;
- la previsione di un adeguato sistema di smaltimento delle acque che si accumulano nel lato a monte dei muri, mediante fori di drenaggio e con la messa in opera di materiale granulare drenante come separazione dal terreno di riporto; il materiale drenante dovrà avere opportune caratteristiche granulometriche quali, a titolo di esempio, quelle previste dal § 4.3 – Caratteristiche del materiale drenante della Norma Tecnica UNI 10006:2002.
- Il miglioramento, nel limite del possibile, il grado di costipamento dei terreni di riporto tenendo conto delle loro caratteristiche granulometriche, eventualmente migliorandoli mediante miscelazione o sostituzione con altri terreni di diversa provenienza e composizione;
- la previsione, se ritenuto necessario, della stabilizzazione dei terreni di riporto anche con tecniche di armatura tipo "terre armate";
- la previsione, dove lo stato di degrado lo richiede, dell'esecuzione (a cura dei singoli proprietari) di interventi atti a garantire la sicurezza in generale.

La progettazione delle opere sopra richiamate dovrà essere preventivamente visionata dall'UTC per confermare che le stesse siano redatte a norma di legge da un progettista abilitato.

2.3.2) Completamento dei lotti liberi

Al fine di disincentivare la densificazione edilizia in un contesto geologicamente fragile, il PI favorisce il trasferimento delle potenzialità edificatorie residue sui lotti liberi, attraverso l'applicazione del credito edilizio da spendere nei contesti idonei.

2.4. area soggetta a creep

Fatto salvo quanto stabilito per le "Aree idonee a condizione" le relazioni geologiche dovranno valutare questo elemento di criticità, per un intorno geomorfologico significativo, con adeguate metodologie d'indagine (prove geotecniche) e contenere precise indicazioni in merito all'interazione tra la tipologia dell'intervento previsto e la presenza di questo lento movimento superficiale del terreno, fornendo le soluzioni tecniche da adottare per garantire la stabilità delle strutture ed infrastrutture in relazione a tale elemento di criticità (esempio approfondendo il piano di posa delle fondazioni).

2.5. area di erosione

Le aree in erosione ricadono all'interno della classe "Area non idonea".

Fatto salvo quanto stabilito per le "Aree non idonee", le relazioni geologiche dovranno inoltre contenere precise indicazioni relative alla modalità di smaltimento delle acque meteoriche allo scopo di evitare l'accentuarsi o il propagarsi del fenomeno di erosione del suolo con scarichi puntuali o situati in corrispondenza di un ciglio già in erosione

2.6. area esondabile o a ristagno idrico (art. 25 del PATI)

N.T.O – Norme Tecniche Operative - var 1

Per gli interventi ammessi dalla disciplina di zona ricadenti all'interno delle aree di cui nel presente punto 2.6, con esclusione del perimetro e), trova applicazione il disposto di cui al punto 1.16 dell'art. 11 relativo allo scomputo del volume delle autorimesse.

Data la complessità delle problematiche di tipo idraulico riscontrate nel territorio si è suddivisa la perimetrazione valida per le aree esondabili o a ristagno idrico nei seguenti sottoperimetri contraddistinti dalle lettere dell'alfabeto e dalla normativa di seguito specificata:

2.6.1) Perimetro A:

fascia compresa tra i 150 e 300 mt dai corsi d'acqua: Rodegotto, Rio Selva, Rio Fiumicello, Torrente Rio area a pericolosità P1 (moderata) del PAI e aree di sofferenza idraulica segnalate dal Consorzio di bonifica Zerpano Adige Guà.

Gli interventi ammessi dalla disciplina di zona del PI devono risultare compatibili con le situazioni di pericolosità evidenziate dal Piano stralcio per la tutela dal rischio idrogeologico del bacino del Brenta Bacchiglione, da altri strumenti di pianificazione nonché dallo Studio di Compatibilità idraulica allegato al PATI.

Gli interventi comportanti maggiori carichi urbanistici e/o maggiore impermeabilizzazione con una superficie complessiva di trasformazione urbanistica superiore a 1.000 mq, devono garantire la piena sicurezza mediante l'introduzione di particolari limitazioni quali, a titolo esemplificativo:

- i requisiti previsti dal PAI per le aree a pericolosità P2;
- il divieto di realizzazione di volumi posti sotto il piano campagna;
- il divieto di realizzare opere che limitino la capacità di invaso superficiale dell'area (adottando eventualmente sistemi compensativi);
- l'obbligo di amplificare artificialmente la percolazione in falda degli apporti meteorici (ove possibile); ecc.

2.6.2) Perimetro B:

aree a pericolosità idraulica P2 (media) del PAI

Sono ammessi gli interventi previsti dalla disciplina di zona purchè compatibili con le aree a pericolosità idraulica P2 (media) di cui al Piano stralcio per la tutela dal rischio idrogeologico del bacino del Brenta-Bacchiglione.

2.6.3) Perimetro C:

fascia di 150 mt dai corsi d'acqua: Rodegotto, Rio Selva, Rio Fiumicello, Torrente Rio, segnalata dal Consorzio di bonifica Zerpano Adige Guà.

Gli interventi ammessi dalla disciplina di zona del PI devono risultare compatibili con le situazioni di pericolosità evidenziate dal Piano stralcio per la tutela dal rischio idrogeologico del bacino del Brenta Bacchiglione, da altri strumenti di pianificazione nonché dallo Studio di Compatibilità idraulica allegato al PATI.

Gli interventi comportanti maggiori carichi urbanistici e/o maggiore impermeabilizzazione con una superficie complessiva di trasformazione urbanistica superiore a 1.000 mq, che non fossero già previsti dal previgente PRG, sono subordinati alla messa in sicurezza dei relativi corsi d'acqua e alla realizzazione di opere pubbliche in grado di recuperare la piena efficienza/capacità del sistema idrografico locale secondo le indicazioni dello specifico studio di compatibilità idraulica, in particolare per il Rio Rodegotto, che saranno recepite nello studio di riordino complessivo.

Prima dell'approvazione dello studio di cui al comma precedente, per le nuove aree interessate da trasformazioni urbanistiche ricadenti nella fascia in questione, dovrà in ogni caso essere garantito il principio dell'invarianza idraulica, prevedendo delle misure di mitigazione e/o compensazione, in particolare delle aree a verde a ridosso dei corpi idrici superficiali citati, da destinare ad allargamenti delle sezioni e/o creazione di aree golenali

2.6.4) Perimetro D:

depressione di Agugliana.

Sono ammessi, in quanto compatibili, i soli interventi previsti per le aree a pericolosità idraulica P3 (elevata) di cui al Piano stralcio per la tutela dal rischio idrogeologico del bacino del Brenta-Bacchiglione.

2.6.5) Perimetro E:

Cassa di espansione delle piene del bacino del Guà.

N.T.O – Norme Tecniche Operative - var 1

Fatte salve le prescrizioni di legge relative al bacino, sono ammessi, in quanto compatibili, gli interventi previsti per le aree a pericolosità idraulica P4 (molto elevata) di cui al Piano stralcio per la tutela dal rischio idrogeologico del bacino del Brenta-Bacchiglione.

2.7. Area soggetta a sprofondamento carsico

Fatto salvo quanto stabilito per le "Aree idonee a condizione" di cui all'art. 25 del PATI, la relazione geologica dovrà valutare questo elemento di criticità, per un intorno geomorfologico significativo, con adeguate metodologie d'indagine allo scopo di verificare l'assenza di grotte o cavità che possano interferire con le opere di progetto.

2.8. Area di cava o discarica

Le aree di cava o discarica rientrano all'interno della classe "Area non idonea".

Fatto salvo quanto stabilito per le "Aree non idonee" in tale aree sono da favorire tutti gli interventi di rinaturalizzazione e ripristino ambientale, di riconfigurazione morfologica e di recupero per funzioni compatibili con la natura geologica del substrato e dei versanti.

2.9. fragilità di tipo storico-archeologica

Il PI riconosce inoltre come aree di particolare fragilità di tipo storico-archeologica tre ambiti ritenuti di interesse archeologico e li sottopone a specifica tutela:

- area del vincolo archeologico (Ca del Lupo, Monte del Lago, via Pegnare);
- area del castello dei Maltraverso (via Carducci, via Pegnare, via S. Francesco, Castello dei Maltraverso);
- area agricola La Gualda;
- area sito Signolo-Ca' Sordis

Per le aree con fragilità di tipo storico-archeologica, fatta salva la disciplina di cui all'art. 39 , per quanto riguarda i beni vincolati, prima della trasformazione del suolo compresi gli scavi e i movimenti terra di profondità superiore a 50cm, dovrà essere preliminarmente data comunicazione al Comune e alla Soprintendenza archeologica che potrà richiedere l'effettuazione di una indagine preliminare: trascorsi 30 giorni dalla comunicazione della Soprintendenza, si assume non necessaria l'indagine preliminare.

Art. 45 - COMPATIBILITA' IDRAULICA

1. Si intendono integralmente riportate le prescrizioni del Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta, espresse in occasione dell'approvazione del PATI; stante la presenza di aree critiche nell'ambito degli interventi ammessi dalla zonizzazione del PI, in fase di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) e Piano di Recupero, dovrà essere prodotta una accurata analisi idraulica finalizzata alla valutazione delle potenzialità ricettive dell'eventuale corso d'acqua interessato.
2. Relativamente alla realizzazione di interventi che ricadono all'interno delle aree soggette a criticità idraulica, il Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta si riserva di effettuare ulteriori valutazioni tecniche in fase di approvazione degli elaborati esecutivi relativi agli interventi ammessi dalla disciplina di zona i quali sono, pertanto, subordinati al recepimento di quelle valutazioni.
3. Per i bacini di laminazione proposti con percolazione in falda del volume invasato, nel rispetto della direttiva regionale, si deve considerare quanto segue:
 - a) il dimensionamento dell'opera dovrà essere fondato su uno specifico studio geologico, con prove in "situ" soprattutto in relazione a:
 - acclività del terreno;
 - posizione della falda nella stagione umida;
 - permeabilità
 - presenza di potenziali piani di slittamento
 - qualora dovesse essere confermata anche dal punto di vista "sperimentale" la possibilità di effettuare sistemi di filtrazione il Consorzio si riserva ulteriori specifiche valutazioni tecniche.
 - b) i volumi di accumulo stimanti nello studio, devono corrispondere al valore specifico non inferiore a 400 mc/ettaro per le aree di trasformazione residenziale, ed a 500 mc/ettaro per quelle a trasformazione produttiva / commerciale;

N.T.O – Norme Tecniche Operative - var 1

- c) le superfici destinate all'invaso d'acque meteoriche dovranno essere vincolate con atto notarile che ne stabilisce l'inedificabilità assoluta e l'obbligo di conservare inalterata nel tempo la loro destinazione; prima dell'esatta delimitazione dei bacini di laminazione ipotizzati all'interno degli ambiti descritti nello studio allegato al PATI, in particolare per la messa in sicurezza del Rio Rodegotto, qualsiasi intervento potenzialmente in contrasto con la realizzazione dei bacini medesimi è assoggettato a parere preventivo da parte delle autorità competenti (Consorzio di Bonifica e Genio Civile);
- d) per le lottizzazioni che utilizzano vie d'acqua pubbliche o private per lo scarico differito nel tempo dei volumi invasati, dovrà essere predisposta specifica relazione ed elaborato grafico, ove siano riportati lo stato di fatto e gli interventi previsti nel caso di scarichi in corsi d'acqua demaniali; prima dell'esecuzione dei lavori, è necessaria l'acquisizione della specifica autorizzazione idraulica; nel computo dei volumi da destinare all'accumulo provvisorio delle acque meteoriche, non potranno essere considerate le eventuali "vasche di prima pioggia": queste infatti svolgono la funzione di trattenere acqua nella fase iniziale dell'onda (anticipatamente al colmo di piena) e si troveranno quindi già invase nella fase di massima portata della piena stessa.
- e) ove si preveda lo scarico del sistema scolante in rete fognaria, qualora il recapito finale della rete medesima avvenga su canali di competenza del Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta, oppure direttamente nel reticolo superficiale di scolo, la portata in relazione alla morfologia locale dovrà essere inferiore a 5 - 8 l/s per ettaro, in dipendenza della criticità idraulica propria dell'area, della capacità di portata del reticolo idrografico, della presenza di manufatti idraulici particolari, della tipologia del terreno, del livello di falda in fase umida, della morfologia della zona; l'immissione nella rete fognaria è comunque subordinata all'approvazione da parte dell'Ente gestore della rete.
4. Si richiama il rispetto dei contenuti della D.G.R.V. n. 2948/2009, di tutte le norme di settore (P.A.I., ecc...) e di eventuali modifiche che ne seguiranno.
5. Dovranno mantenersi e rispettarsi tutte le condizioni già evidenziate col parere espresso dal Genio Civile di Vicenza per il P.A.T.I., eccetto quanto affinato con il parere per il P.I.: è da considerarsi recepito il parere del Consorzio Alta Pianura Veneta la dove non contrasti con quanto esplicitato dal presente documento (parere del Genio Civile).
6. Per ogni intervento è obbligatorio il rispetto delle indicazioni di mitigazione idraulica riportate nelle schede di "intervento" indicate nello studio di Compatibilità Idraulica (schede puntuali di intervento inserite nel cap. 3.7 e suddivise per aree di trasformazione urbanistica) del presente P.I., che sono da considerare come allegato integrativo alla presenti NTO. Nel caso l'intervento comporti una trascurabile impermeabilizzazione potenziale sarà sufficiente dare indicazioni di adozione di buoni criteri costruttivi per la riduzione delle superfici impermeabili (es. pavimentazioni drenanti per i parcheggi). Gli interventi 5.1 e 5.2 delle schede di compatibilità idraulica (ambito di concertazione 2.2a, riordino produttivo Lungo Chiampo) in destra torrente Chiampo e prossimi al bacino di laminazione delle acque del Guà dovranno essere sottoposti al parere del Genio Civile in fase di approvazione del relativo P.U.A. e prima della fase progettuale esecutiva.
7. Per gli interventi riguardanti impermeabilizzazioni superiori ai 0.1 ha andrà acquisito un nuovo studio di compatibilità idraulica di dettaglio che definisca le opere di mitigazione, di cui sopra con dettaglio esecutivo e ne ristimi il volume d'invaso temporaneo necessario, che comunque se inferiore andrà garantito almeno pari a quello delle già nominate schede tecniche delle zone di trasformazione previste dal presente P.I.;
8. le superfici destinate alla mitigazione delle acque meteoriche dovranno essere vincolate in modo che ne sia stabilita l'inedificabilità assoluta e l'obbligo di conservare inalterata la loro destinazione nel tempo (ad. es. con atto notarile o con apposito vincolo comunale):
- le vasche di prima pioggia non potranno considerarsi come opere di accumulo dei volumi di mitigazione di cui sopra;
 - le opere di mitigazione ai fini della compatibilità idraulica andranno annoverate tra le opere di urbanizzazione primaria;
 - è necessaria l'effettuazione di adeguati studi geologici ed idrogeologici prima della realizzazione di opere significative quali bacini di laminazione, pozzi disperdenti o trincee drenanti e, in generale, per tutte le opere di smaltimento per filtrazione;
 - ogni area destinata a nuovi posti auto dovrà essere in pavimentazione drenante su sottofondo che ne garantisca l'efficienza di drenaggio oppure in pavimentazioni permeabili, e all'interno devono essere predisposte condotte drenanti entro materassi grossolani e/o vespai, collegate

N.T.O – Norme Tecniche Operative - var 1

a caditoie di raccolta delle acque meteoriche. Naturalmente, è necessario che i litotipi di imposta dei succitati materassi e/o vespai siano dotati di una permeabilità tale da garantire lo smaltimento, in un tempo relativamente veloce, degli apporti meteorici immagazzinati, con conseguente possibile ristagno di acqua all'interno della tubazione e/o dello stesso vespaio (per alcune aree di trasformazione urbanistica previste dal presente P.I., il sistema descritto si dimostra assai poco efficace, come ad esempio nelle aree collinari e pedecollinari).

9. Ogni opera di mitigazione dovrà essere opportunamente mantenuta di modo che nel tempo non riduca la propria efficacia nei confronti dell'assorbimento di piogge, in particolare gli invasi a cielo aperto dovranno rimanere liberi da vegetazione invadente quali grossi arbusti e alberature e non dovranno avere al loro interno attrezzature di alcun tipo (parchi giochi, panchine, depositi, ...), così le condotte di invaso dovranno essere poste a quote opportune e utili a garantire l'accumulo del volume calcolato e dovranno venire opportunamente difese.
10. Si dovrà assicurare la continuità delle vie di deflusso tra monte e valle delle strade di nuova realizzazione, mediante l'esecuzione di scoline laterali e opportuni manufatti di attraversamento. In generale si dovrà evitare lo sbarramento delle vie di deflusso in qualsiasi punto della rete drenante, per evitare zone di ristagno.
11. Restano in ogni caso fatte salve tutte le disposizioni e le leggi relative all'idraulica fluviale o alle reti di bonifica, oltre che alle norme che regolano gli scarichi e la tutela dell'ambiente e delle acque dall'inquinamento. Sono integralmente recepite le prescrizioni del Genio Civile di Vicenza di cui alla pratica Genio Civile P19/2012int in data 14 settembre 2012 prot. n. 414727.
12. Parere di Compatibilità idraulica del Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta (prot. 12906 del 13 settembre 2012):
 - a) per tutte le aree soggette a trasformazione, dovranno preventivamente sottoposti all'approvazione dello scrivente Consorzio gli elaborati tecnici esecutivi col dimensionamento e i particolari costruttivi delle misure di compensazione idraulica.
 - b) Stante sia la particolare condizione idraulica dell'area (...*"grave insufficienza del Rio Rodegotto legata sia all'urbanizzazione dell'area ad esso afferente sia al fenomeno di rigurgito al quale è sottoposto nella sua immissione nel Chiampo, per effetto della mensilità di quest'ultimo"*...) sia la fragilità insita nei sistemi di drenaggio in falda, dovranno essere adottati i seguenti parametri:
 - o l'indice efficace dei vuoti, assunto nei calcoli, **non potrà superare il valore pari al 25% del volume complessivo** di trincee e/o vespai, salvo analisi di materiali specifici con successivo riscontro mediante prove in sito, da sottoporre al parere dello scrivente in fase esecutiva;
 - o per i bacini di laminazione con percolazione in falda del volume invasato, nel rispetto delle direttive regionali, si esprimono le seguenti considerazioni:
 - a. il dimensionamento dell'opera dovrà essere fondato su uno specifico studio geologico con prove "in situ", soprattutto in relazione a:
 - i. permeabilità
 - ii. posizione della falda nella stagione umida
 - iii. acclività del terreno
 - iv. presenza di potenziali piani di slittamento;
 - b. relativamente alla scelta di sistemi di filtrazione si richiama quanto stabilito ai sensi della D.G.R. n. 2948 del 6 ottobre 2009 con particolare riferimento alla seguente indicazione:
 - i. almeno il 50% del volume di mitigazione deve essere accumulato su invasi superficiali
 - c. dovesse essere confermata anche dal punto "sperimentale" la possibilità di effettuare sistemi di filtrazione lo scrivente consorzio si riserva ulteriori specifiche valutazioni tecniche.

Al riguardo va precisato che l'azione di controllo viene esplicitata in maniera ottimale solo in situazioni di invasi superficiali; nel particolare caso del Comune di Montebello Vic.no, viene richiamato quanto ipotizzato in fase di redazione di P.A.T.I. richiamando lo "*studio idraulico del corpo idrico denominato Rio Rodegotto, nel tratto compreso tra la località Ponte Cocco e l'immissione del Torrente Chiampo*" a firma del dott. ing. Alberto Marchetto.:

N.T.O – Norme Tecniche Operative - var 1

...”date le risultanze conseguite per l’analisi dello stato di fatto del Rio Rodegotto, si opera una quantificazione del volume d’acqua da sottrarre al corpo idrico in esame, per la sua messa in sicurezza dal punto di vista idraulico. Tale quantificazione comporta preliminarmente, la definizione di alcune ipotesi di intervento, consistenti nella realizzazione di bacini di laminazione necessariamente distribuiti lungo il tracciato del corso d’acqua, e dimensionati in modo da garantire per ciascuno di essi, dei volumi di invaso inferiori a 100.000 mc, con tiranti idrici minori di 1,00 m (date le quote in gioco e nel rispetto delle indicazioni della D.G.R. n. 1841 del 19.06.2007): ciò. Consente di non rientrare nella casistica “dighe”, che comporta l’applicazione di una specifica normativa e, tra l’altro, anche l’attuazione, oltre alla soglia indicata, della procedura di VIA. Più precisamente, i bacini d’invaso previsti, sono ubicati in aree territoriali poste lungo il Rio Rodegotto, attualmente libere (agricole), e non interessate da future trasformazioni urbanistiche, così di seguito caratterizzate (per il comune di Montebello Vic.no):

Bacini di Laminazione	Ubicazione	Superficie [mq]	Volume di Invaso [mc]
BL1	Zona Perosa Bassa, con alimentazione da via Segala	100.000	95.000

...”[omissis]... “ si tratta di una ipotesi di intervento, con superficie di bacino, definita dalla cartografica (allegata alla presente), sulla base di aree effettivamente disponibili nell’ottica di garantire dei volumi di invaso inferiore a 100.000 mc.”

- c) Nel computo dei volumi da destinare all’accumulo provvisorio delle acque meteoriche, non potranno essere considerate le eventuali “vasche di prima pioggia”; queste infatti svolgono la funzione di trattenere acqua nella fase iniziale dell’onda (anticipatamente al colmo di piena) e si troveranno quindi già invasate nella fase di massima portata della piena;
- d) tutte le aree a parcheggio dovranno essere realizzate con pavimentazione poggiate su vespaio in materiale arido permeabile, dello spessore minimo di 0,50 m e condotte drenanti Ø 200 alloggiata sul suo interno, collegate alla superficie pavimentata mediante un sistema di caditoie.

TITOLO DECIMO - NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 46 - NORME TRANSITORIE E FINALI

1. Fino al recepimento completo nel PI delle indicazioni del PATI, restano in vigore le prescrizioni del PATI relative al tema non sviluppato.
2. Sono abrogate le norme comunali contrarie o comunque incompatibili con le presenti disposizioni o che disciplinano diversamente un determinato oggetto.

Art. 47 - PIANI URBANISTICI ATTUATIVI CONFERMATI

1. I Piani Urbanistici Attuativi già vigenti indicati nelle tavole del PI e le relative convenzioni di urbanizzazione in vigore, conservano piena validità.
2. Nei confronti degli piani urbanistici attuativi vigenti possono pertanto applicarsi i parametri (e relative definizioni) edilizi ed urbanistici propri di quegli strumenti fino alla completa attuazione degli stessi: in questo caso eventuali varianti agli strumenti stessi non potranno modificare i parametri edilizi ed urbanistici previgenti se urbanisticamente rilevanti (ovvero che comportino un incremento nella dotazione di standards).
3. Qualora entro il periodo stabilito dalla convenzione (quando non sia stato indicato alcun termine si assume il termine di dieci anni dalla stipula della convenzione) o nel caso dei vecchi piani urbanistici attuativi, non sia stata completata l'edificazione dei lotti, questa può avvenire con le modalità previste dalla convenzione qualora sia presentata istanza di permesso di costruire entro il termine di tre anni dall'approvazione del primo Piano degli Interventi. Trascorso tale termine si applica la disciplina di zona.
4. È altresì ammesso, previa variante al PUA vigente, l'adeguamento ai nuovi parametri urbanistici ed edilizi stabiliti dal P.I. nei limiti di cui al precedente art. 7: in questo caso deve essere attentamente verificata la dotazione di aree a standards provvedendo ad eventuali adeguamenti.
5. Decorso il termine stabilito per l'esecuzione del piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica, questo diventa inefficace per la parte non attuata, rimanendo fermo soltanto a tempo indeterminato l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabilite dal piano stesso.
6. Termini di attuazione del piano urbanistico di iniziativa privata possono essere variati con provvedimento del Consiglio Comunale, che diventa esecutivo ai sensi dell'art. 59 L. n.62/53.

N.T.O – Norme Tecniche Operative - var 1

TITOLO PRIMO - NORME DI CARATTERE GENERALE	1
Art. 1 - APPLICAZIONE E VALIDITA' DEL PI	1
Art. 2 - ELABORATI DI PROGETTO DEL PI	1
Art. 3 - RAPPORTO TRA P.A.T.I. - P.I.....	2
Art. 4 - PEREQUAZIONE URBANISTICA, COMPENSAZIONE E CREDITO EDILIZIO	3
Art. 5 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI.....	3
Art. 6 - INTERVENTI DIRETTI.....	4
Art. 7 - INTERVENTI SOGGETTI A PIANO URBANISTICO ATTUATIVO	4
Art. 8 - INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	4
Art. 9 - CONTENUTO DEI PIANI ATTUATIVI	5
Art. 10 - DOTAZIONI URBANE	6
TITOLO SECONDO - PARAMETRI STREOMETRICI – DEFINIZIONI.....	9
Art. 11 - DEFINIZIONE DI ELEMENTI URBANISTICO-EDILIZI	9
Art. 12 - DISTACCO TRA EDIFICI	12
Art. 13 - DISTANZA DAI CONFINI	13
Art. 14 - DISTANZA DALLE STRADE	14
TITOLO TERZO - ZONIZZAZIONE	17
Art. 15 - SUDDIVISIONE DELLE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE.	17
Art. 16 - DISPOSIZIONI VARIE RELATIVE ALL'EDIFICABILITA'.....	17
TITOLO QUARTO - ZONE RESIDENZIALI.....	18
Art. 17 - NORME COMUNI ALLE ZONE RESIDENZIALI.	18
Art. 18 - ZONA "A" - CENTRO STORICO. ZONA "A1" – NUCLEI DI ANTICA ORIGINE - CORTI RURALI - ZONA "A2" - NUCLEI CON DEGRADATO TESSUTO URBANISTICO ED EDILIZIO	19
Art. 19 - Zone A3 CONTESTI INSEDIATIVI STORICI DI INTERESSE MONUMENTALE	20
Art. 20 - ZONA " B" – RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO	20
Art. 21 - ZONA " B3".....	21
Art. 22 - ZONA " B4"	21
Art. 23 - AMBITI DI EDIFICAZIONE DIFFUSA.....	22
Art. 24 - ZONA "C2" - ESPANSIONE RESIDENZIALE.	23
TITOLO QUINTO - ZONE PRODUTTIVE, COMMERCIALI, DIREZIONALI.....	24
Art. 25 - ZONA "D1" - PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO.....	24
Art. 26 - ZONA "D2" - PRODUTTIVA E COMMERCIALE DI COMPLETAMENTO.....	25
Art. 27 - ZONA "D3" - PRODUTTIVA DI ESPANSIONE	26
Art. 28 - ZONA "D4" - INTERSCAMBIO LOGISTICO – INTERPORTO.....	26
Art. 29 - ZONA "D5" - DEPOSITO DI MATERIALE ALL'APERTO.....	27
Art. 30 - ZONA "D6" - TURISTICO ALBERGHIERA.....	28
Art. 31 - ZONA "D7" - AGROINDUSTRIALE	30
Art. 32 - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI OGGETTO DELLA VARIANTE AL P.R.G. EX L.R. 05/03/1987 N. 11.....	31
TITOLO SESTO - ATTUAZIONE CONCERTATA	32
Art. 33 - ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI E ACCORDI DI PROGRAMMA.....	32
Art. 34 - AMBITI PEREQUATIVI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI	32
Art. 35 - AMBITI PEREQUATIVI PREVALENTEMENTE PRODUTTIVI	37
TITOLO SETTIMO - ZONE AGRICOLE	39
Art. 36 - ZONA "E" – AGRICOLA – DISPOSIZIONI GENERALI.....	39

N.T.O – Norme Tecniche Operative - var 1

Art. 37 - ZONA "E" – SUDDIVISIONE DELLA ZONA AGRICOLA	45
TITOLO OTTAVO – ZONE A SERVIZI.....	47
Art. 38 - ZONE A SERVIZI PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI PUBBLICO INTERESSE.	47
TITOLO NONO - VINCOLI – FASCE DI RISPETTO – INVARIANTI E TUTELE – FRAGILITA'	48
Art. 39 - VINCOLI E TUTELE	48
Art. 40 - FASCE DI RISPETTO	49
Art. 41 - INVARIANTI E TUTELE.....	53
Art. 42 - VERDE PRIVATO VINCOLATO (giardini, parchi , fabbricati, ecc.).....	57
Art. 43 - FRAGILITA' : AREE A PERICOLOSITA' IDRAULICA E IDROGEOLOGICA - IN RIFERIMENTO AL PAI	57
Art. 44 - FRAGILITÀ E COMPATIBILITÀ AI FINI URBANISTICI	57
Art. 45 - COMPATIBILITA' IDRAULICA.....	61
TITOLO DECIMO - NORME TRANSITORIE E FINALI.....	65
Art. 46 - NORME TRANSITORIE E FINALI.....	65
Art. 47 - PIANI URBANISTICI ATTUATIVI CONFERMATI	65