


Comune di **Isola della Scala**  
 Provincia di Verona



	Procedimento <b>Piano degli Interventi</b> Responsabile Arch. Berto Bertaso	
	Procedura <b>Variante tecnica di adeguamento cartografico e normativo</b>	
	Fase <b>2 - Approvazione</b>	<b>2</b>
	Elaborati <b>Norme tecniche di attuazione</b>	<b>2.1</b>
	Dott. Antonio Buggin Arch. Loretta Scarabello  Luglio 2015	

## Indice

- Art. 1 Disciplina urbanistica e norme di attuazione** (pag. 5)
- Art. 2 Elaborati di P.I.** (pag. 5)  
Schede Norma
- Art. 3 Criteri e modalità di perequazione** (pag. 6)
- Art. 4 Ambiti Territoriali Omogenei (ATO)** (pag. 8)
- Art. 5 Suddivisione funzionale del territorio** (pag. 8)
- Art. 6 Definizioni e criteri per la determinazione degli indici e dei parametri** (pag. 8)
- Art. 7 Utilizzazione degli indici** (pag. 11)
- Art. 8 Distanze** (pag. 12)  
Distanze tra edifici  
Distanza tra corpi di fabbrica dello stesso edificio  
Distanza dai confini di proprietà e dalle aree pubbliche previste dagli strumenti urbanistici  
Distanza dal confine stradale ai sensi del nuovo codice della strada  
Distanza dagli scoli d'acqua demaniali  
Distanza dai confini e dalle strade delle cabine elettriche  
Edifici esistenti posti a distanze inferiori
- Art. 9 Destinazioni d'uso** (pag. 15)
- Art. 10 Zone residenziali - Disposizioni generali** (pag. 16)
- Art. 11 Zona Omogenea A** (pag. 17)
- Art. 12 Zona Omogenea B** (pag. 19)
- Art. 13 Zona Omogenea C1** (pag. 20)
- Art. 14 Zona Omogenea C2** (pag. 22)
- Art. 15 Zone B o C di degrado assoggettate a piano di recupero (art. 27 l.s. 457/78)** (pag. 26)
- Art. 16 Zona omogenea C.1.1** (pag. 28)
- Art. 17 Aree a verde privato** (pag. 29)
- Art. 18 Zona omogenea D** (pag. 29)
- Art. 19 Zona agricola E** (pag. 36)  
Criteri per la salvaguardia del territorio agricolo  
Ambiti prioritari per la protezione del suolo (art. 51 nta PAQUE)  
Aree non idonee all'installazione di impianti per la produzione di energia alimentati da biomasse, da biogas e per la produzione di biometano

**Art. 19a Interventi edilizi in zona agricola (pag. 39)**

Case d'abitazione

Strutture agricolo-produttive

Allevamenti zootecnici intensivi

Tipologie edilizie per gli edifici residenziali

Tipologie edilizie per le strutture agricolo-produttive

Edifici esistenti non più funzionali alla conduzione del fondo

**Art. 20 Zona omogenea F (pag. 43)**

**Art. 21 Aree di riqualificazione (pag. 21)**

**Art. 22 Edilizia esistente (pag. 47)**

**Art. 23 Edifici di interesse storico-ambientale (pag. 47)**

**Art. 23a Opere idrauliche di interesse storico-ambientale (pag. 50)**

**Art. 24 Categorie di intervento e modalità d'uso (pag. 51)**

Interventi di manutenzione ordinaria

Interventi di manutenzione straordinaria

Interventi di restauro e risanamento conservativo

Interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A

Interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B

Interventi di nuova costruzione

**Art. 25 Grado di tutela (pag. 56)**

Disciplina degli interventi negli immobili privi di valore culturale, interni all'ambito di tutela.

Demolizioni accidentali di edifici o parti di edificio, individuati e classificati con i gradi di tutela

Analisi filologica

**Art. 26 Centro storico (pag. 65)**

**Art. 27 Contesti figurativi degli edifici storici (pag. 65)**

**Art. 28 Pertinenze scoperte da tutelare (pag. 66)**

**Art. 29 Modalità e strumenti di attuazione del Piano (pag. 66)**

**Art. 30 Modi di intervento (pag. 67)**

**Art. 31 Dotazione di standard negli Interventi diretti (pag. 68)**

**Art. 32 Dotazione di standard negli Interventi indiretti (pag. 68)**

**Art. 33 Modalità per la realizzazione degli standard (pag. 70)**

**Art. 33bis Diritto ai punti di ricarica per le auto elettriche (pag. 71)**

**Art. 34 Parcheggi privati (pag. 72)**

- Art. 35** **Caratteri specifici degli interventi** (pag. 73)
- Art. 36** **Tipologie edilizie** (pag. 74)
- Art. 37** **Fascia di rispetto stradale** (pag. 75)
- Art. 38** **Fascia di rispetto dei corsi d'acqua principali** (pag. 76)
- Art. 39** **Fascia di rispetto dei corsi d'acqua secondari** (pag. 77)
- Art. 40** **Fascia di rispetto degli elettrodotti** (pag. 78)
- Art. 41** **Fascia di rispetto del gasdotto** (pag. 78)
- Art. 42** **Fascia di rispetto cimiteriale** (pag. 78)
- Art. 43** **Fascia di rispetto del depuratore** (pag. 78)
- Art. 44** **Fascia di rispetto della ferrovia** (pag. 79)
- Art. 45** **Allevamenti intensivi** (pag. 79)
- Art. 46** **Impianti di telecomunicazioni** (pag. 80)
- Art. 47** **Coni visuali** (pag. 81)
- Art. 48** **Vincolo sismico** (pag. 81)
- Art. 49** **Aree a pericolosità idraulica e idrogeologica identificate dal P.A.I. (L. 267/98 - L. 365/00)** (pag. 81)
- Art. 49a** **Aree a totale idraulica (P.A.Q.U.E. - P.A.T.)** (pag. 82)
- Art. 50** **Vincolo paesaggistico** (pag. 83)
- Art. 50bis** **Vincoli e limitazioni per la navigazione aerea** (pag. 83)
- Art. 51** **Zone di ammortizzazione e transizione** (pag. 84)  
Barriere infrastrutturali (e opere di mitigazione collegate)
- Art. 52** **Matrici naturali primarie** (pag. 85)  
Palude della Pellegrina
- Art. 53** **Attività produttive in zona impropria** (pag. 86)  
Parcheggi  
Opere di urbanizzazione e salvaguardia dall'inquinamento ambientale  
Convenzione
- Art. 54** **Sportello unico per le attività produttive** (pag. 88)
- Art. 55** **Disciplina delle strutture nel soprassuolo e sottosuolo su aree del demanio comunale** (pag. 89)
- Art. 56** **Poteri di deroga per edifici e/o impianti pubblici o di interesse pubblico** (pag. 89)
- Art. 57** **Validità degli strumenti urbanistici attuativi approvati in attuazione del PI** (pag. 89)
- Art. 58** **Disposizioni di carattere geologico** (pag. 90)
- Art. 59** **Disposizioni di carattere idraulico** (pag. 90)  
a) Invarianza dei coefficienti di afflusso

- b) Vie d'acqua esistenti
- c) Continuità idraulica
- d) Interventi edilizi
- e) Certificato di abitabilità o agibilità
- f) allacciamento alla rete fognaria pubblica
- g) Attestazioni dell'ente gestore

**Art. 60 Norme generali di mitigazione degli impatti dovuti alle trasformazioni dei suoli** (pag. 92)

- Recupero delle acque meteoriche
- Sversamenti accidentali nei cantieri
- Rifiuti e terre da scavo
- Mitigazioni per l'effetto barriera e per la continuità ambientale
- Inquinamento luminoso
- Riequilibrio ecologico
- Protezione acustica
- Nuova viabilità di progetto

**Art. 61 Disposizioni per le zone significative** (pag. 96)

**Art. 62 Crolli accidentali di edifici o parti di edificio** (pag. 96)

**Art. 63 Costruzioni accessorie** (pag. 96)

**Art. 64 Disposizioni per il riequilibrio ecologico** (pag. 97)

**Art. 65 Disposizioni per il monitoraggio del piano** (pag. 98)

**Art. 66 Prevalenza tra contenuti** (pag. 98)

**Art. 67 Misure di salvaguardia** (pag. 98)

### **Art. 1 *Disciplina urbanistica e norme di attuazione***

1. Il Comune di Isola della Scala attua la pianificazione del proprio territorio con il Piano Regolatore Comunale (PRC), ai sensi dell'art. 12 della LR n.11/2004. Il Piano Regolatore Comunale (PRC) è costituito dal Piano di Assetto del Territorio (PAT), che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio e dal Piano degli Interventi (PI), che individua e disciplina gli interventi sul territorio stesso, in coerenza ed in attuazione del PAT. Tutti gli interventi sul territorio comunale fanno riferimento al PAT e al PI.

2. Ai sensi dell'articolo 12.3 della LR 23 aprile 2004 n° 11, il Piano degli Interventi (d'ora in poi "PI") è lo strumento urbanistico che, in attuazione del PAT disciplina le attività di trasformazione fisica e funzionale di rilevanza urbanistica, nel territorio comunale di Isola della Scala.

3. Il Piano persegue gli obiettivi della riqualificazione e valorizzazione del territorio, secondo i principi della sostenibilità ambientale e della perequazione urbanistica e nel rispetto dei criteri di economicità, efficacia, pubblicità e semplificazione dell'azione amministrativa, nel quadro della legislazione vigente.

### **Art. 2 *Elaborati di P.I.***

1. Gli elaborati che compongono il PI, oltre a contenuti di carattere prescrittivo, riportano proposizioni con valore di indirizzo o direttiva al fine di orientare l'operato dell'Amministrazione comunale e dei privati nello spirito della norma, in sede di rilascio del permesso di costruire.

2. La disciplina del PI è definita dall'insieme delle prescrizioni di testo e grafiche contenute negli elaborati elencati nel presente articolo. Nell'eventuale contrasto tra prescrizioni di testo e grafiche, prevalgono le prescrizioni di testo; se il contrasto è tra prescrizioni grafiche a scala diversa, prevale la scala più dettagliata.

#### **Elenco elaborati del PI**

1. Relazione;
2. Elaborati grafici intero territorio comunale scala 1:2000;
3. Norme Tecniche di Attuazione;
- ~~4. Regolamento Edilizio;~~
4. Prontuario per la qualità architettonica, la mitigazione ambientale e l'efficienza energetica;
5. Registro dei Crediti Edilizi;
6. Schede B Beni Ambientali (edifici storici ed edifici ex art. 10 LR 24/85);
7. Carta degli allevamenti (tavola 2.a);
8. Banca dati alfa-numerica e vettoriale.

### **Schede Norma**

3. Le Schede Norma sono finalizzate ad indirizzare la pianificazione attuativa e la progettazione edilizia sulla base di indirizzi morfologici e planimetrici di maggior dettaglio, tenuto conto della situazione del sito considerato e del suo intorno.
4. Esse riguardano gli Accordi pubblico-privato.
5. Nelle Schede Norma hanno valore prescrittivo i parametri urbanistici e le prescrizioni particolari mentre i disegni grafici sono da considerarsi schemi organizzativi finalizzati a suggerire possibili soluzioni compositive per la progettazione delle aree.
6. La progettazione attuativa e/o esecutiva dell'area interessata dalla Scheda Norma può prevedere delle modifiche conseguenti alla definizione esecutiva delle strutture e attrezzature previste dalla stessa Scheda Norma, previa puntuale descrizione delle ragioni che giustificano un miglior esito progettuale, con particolare riferimento alla localizzazione delle funzioni di interesse pubblico. Le modifiche non possono comunque stravolgere i contenuti progettuali della Scheda Norma e devono in ogni modo rispettare il dimensionamento edilizio e le superfici per servizi eventualmente individuate, salvo i casi nei quali le quantità di superfici per standard siano inferiori alla dotazione minima prevista per legge, che deve comunque essere garantita.
7. In attesa dell'approvazione degli interventi previsti dalle Schede Norma, per gli edifici compresi nelle aree assoggettate a tali Schede sono consentiti:
  - a) gli interventi di cui all'Art. 3 lettere a), b) c) e d) del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 per le destinazioni residenziali;
  - b) gli interventi di cui all'Art. 3 lettere a) e b) del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 per le destinazioni produttive e quelli finalizzati all'adeguamento alle norme per l'igiene e la sicurezza sul lavoro.

### **Art. 3 Criteri e modalità di perequazione**

- 1 Il PI introduce, quale disciplina di principio, la necessità di ripartire le previsioni edificatorie, tra aree e tra soggetti, secondo principi di equità e di uniformità, tenendo conto:
  - o della disciplina urbanistica pre-vigente;
  - o dell'edificazione esistente legittima;
  - o del perseguimento di obiettivi di interesse pubblico o generale.
2. Il PI attua la perequazione urbanistica con atti di programmazione negoziata tra l'Amministrazione Comunale ed i privati, ai sensi dell'art. 6 della LR 11/04, che si traducono nella redazione di interventi per coordinare le trasformazioni dei suoli.
3. Il Comune può attivare procedure ad evidenza pubblica, bandi o avvisi pubblici, per l'individuazione di aree dove realizzare nuovi interventi o riqualificazione dell'esistente, in coerenza con il PAT e nel rispetto del dimensionamento previsto per gli ATO e della Superficie Agricola Trasformabile, invitando i proprietari di immobili ed operatori interessati a presentare proposte di intervento, nelle forme e nei modi previsti dall'art. 6 della LR 11/04.
4. Le valorizzazioni immobiliari generate dagli accordi di cui ai punti precedenti sono soggette a contributo straordinario di urbanizzazione, commisurato a tali valorizzazioni e posto a carico del soggetto attuatore.

**5.** Il contributo straordinario è un onere ulteriore rispetto agli oneri concessori e le obbligazioni vigenti, ed è stabilito in misura pari al 30% del valore immobiliare conseguibile per effetto del comma 4, con possibilità di riduzione per il conseguimento dei seguenti obiettivi:

- o incentivare la residenza per i componenti dello stesso nucleo familiare e per i figli;
- o risanamento e bonifica ambientale;
- o riqualificazione dell'ambiente sociale;
- o allontanamento di sorgenti di inquinamento,
- o riduzione di problematiche derivanti dall'applicazione di norme sanitarie;
- o realizzazione di opere e servizi di rilevante interesse pubblico.

**6.** Per incentivare la residenza per i componenti dello stesso nucleo familiare e per i figli, la percentuale del contributo straordinario potrà essere ridotta come indicato al comma precedente, mediante sottoscrizione di apposita convenzione urbanistica da allegare all'accordo di cui ne diventa parte integrante, e mantiene una validità di 10 anni dall'ottenimento del certificato di agibilità. Il soggetto attuatore ha facoltà di rescindere dalla riduzione dell'importo del contributo straordinario e dal conseguente impegno, tramite un nuovo accordo sostitutivo, nel quale viene previsto il versamento al Comune della differenza rispetto al contributo completo attualizzato e con l'approvazione del nuovo accordo in Consiglio Comunale.

**7.** I proventi del contributo straordinario sono obbligatoriamente utilizzati per finalità di riqualificazione urbana (reperimento di standard urbanistici, realizzazione di opere e servizi pubblici). La possibile utilizzazione dei proventi è individuata all'interno degli strumenti attuativi, ed evidenziata in sede di Piano finanziario; in caso di interventi consentiti con modalità diretta, la destinazione dei proventi è individuata contestualmente all'approvazione del progetto.

**8.** Tutti gli interventi di perequazione che riguardano accordi pubblico-privato devono contenere:

- i principali obiettivi di interesse pubblico e gli standard di qualità urbana riferiti al bilancio pluriennale comunale e al programma triennale delle opere pubbliche;
- la quantità massima di S.A.U. trasformabile, nel rispetto della quantità massima complessiva prevista dal PAT;
- le destinazioni d'uso e i parametri dimensionali;
- lo schema tipo di atto unilaterale d'obbligo con i seguenti contenuti minimi:
  - modello economico dimostrativo della valorizzazione immobiliare, dato dalla differenza tra il valore immobiliare dell'area con il carico urbanistico attribuito a seguito dell'accordo e il valore attuale dell'area. Come riferimento si assumo i parametri riferiti agli Ambiti Territoriali Omogenei, così come proposti dall'Ufficio Tecnico Comunale e assunti dalla Giunta Comunale;
  - garanzie di carattere finanziario o la realizzazione preventiva dell'opera;
  - tempi e fasi per la realizzazione dell'intervento;
  - previsione di sanzioni in caso di inadempimento degli obblighi assunti.

**9.** Prima dell'approvazione del P.I. da parte del Consiglio Comunale, i soggetti titolari delle proposte di accordo ex articolo 6 LR 11/04, devono presentare gli atti unilaterali d'obbligo, registrati e trascritti, con i contenuti innanzi descritti.

**10.** In caso di decadenza dell'Accordo, per qualsiasi ragione o causa, la decadenza determinerà l'automatico ripristino della destinazione previgente all'approvazione del PI. L'Accordo decade comunque se non viene registrato e trascritto prima della deliberazione della Giunta Comunale che modifica i parametri economici di riferimento per la valorizzazione immobiliare, e comunque trascorsi 12 mesi dall'approvazione della variante al PI.

**11.** Eventuali accordi successivi alla redazione del presente PI potranno essere accolti dal Consiglio Comunale solamente ove non in contrasto o in variante rispetto alle previsioni del PAT.



#### **Art. 4 *Ambiti Territoriali Omogenei (ATO)***

1. Ai sensi degli Artt.13 e 31 della L.R.11/2004, ai fini del dimensionamento, della definizione dei limiti quantitativi fisici per lo sviluppo e per i cambi di destinazione d'uso, il PI recepisce dal PAT per ogni ATO la capacità insediativa e la dotazione di standard, nonché il valore complessivo della superficie agricola trasformabile.

2. Il PI può prevedere una variazione della capacità insediativa dell'ATO fino al massimo del 10% e tale quantità potrà essere trasferita in altre ATO limitrofe nel rispetto dei limiti di dimensionamento complessivo.

#### **Art. 5 *Suddivisione funzionale del territorio***

1. La disciplina delle funzioni esercitabili, delle modalità d'intervento e dei parametri urbanistici ed edilizi da osservarsi per l'attuazione del presente PI è disposta per specifiche zone di seguito elencate:

##### ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

- a. Centro storico (A)
- b. Zone residenziali di completamento (B)
- c. Zone residenziali estensive (C)
- d. Zone residenziali diffuse (C.1.1)
- e. Zone Peep

##### ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

- e. zone produttive (D)

##### ZONE AGRICOLE

- f. zona agricola (E)

##### ZONE PER ATTREZZATURE DI SERVIZIO

- h. attrezzature per l'istruzione (Fa)
- i. attrezzature di interesse comune (Fb)
- l. aree a verde pubblico, a parco e attrezzate per il gioco e lo sport (Fc)
- m. aree a parcheggio (Fd)

##### AREE A VERDE PRIVATO VINCOLATO

##### ZONE DI TUTELA E FASCE DI RISPETTO

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

- 1) Destinazioni d'uso
- 2) Modi di intervento
- 3) Parametri edificatori
- 4) Caratteri degli interventi

Per tutti gli edifici esistenti, il presente piano definisce le destinazioni d'uso ammissibili, il grado di protezione e i conseguenti interventi ammissibili, attraverso previsioni generali di zona, di categoria o, puntuali, per singolo edificio o complesso di edifici.

#### **Art. 6 *Definizioni e criteri per la determinazione degli indici e dei parametri***

Gli indici e i parametri che disciplinano l'edificazione nella fase di attuazione del P.I. sono così determinati:

**1. Indice di edificabilità territoriali (i.t.)**

È il rapporto tra la quantità edificabile ammessa in una zona o sub-zona omogenea e la superficie della zona omogenea stessa perimetrata o campita nelle tavole di P.I.

**2. Indice di edificabilità fondiaria (i.f.)**

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

**3. Indice di copertura (i.c.)**

È il rapporto tra la superficie coperta massima e la superficie del lotto di edificazione misurato al netto di qualsiasi superficie (esistente o di P.I.) destinata ad uso pubblico.

**4. Superficie lorda (s.l.)**

È la superficie ottenuta dividendo per m 3,00 il volume del fabbricato come conteggiato.

**5. Quantità volumetrica edificabile o di edificazione**

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

- a) Dall'applicazione degli indici volumetrici alle aree di proprietà.
- b) Dall'applicazione di incrementi convenzionali o da recuperi.
- c) Dalle quantità espresse nei repertori normativi.
- d) Da quantità ricavabili dai grafici di P.I.

**6. Quantità di superficie edificabili**

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

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

**7. Superficie coperta**

È la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra.

Non concorrono alla formazione della superficie coperta, gli aggetti fino a m 1,50 senza sovrastanti corpi chiusi e le scale aperte fino a m 1,50. Per aggetti superiori si computa l'intera superficie.

Non si computano gli elementi e le strutture di cui al successivo art. 8.

**8. Numero dei piani**

È il numero totale dei piani abitabili compreso l'eventuale piano rientrante (attico, mansarda).

I sottopiani non costituiscono piani abitabili quando siano aperti per almeno un alto su un locale sottostante e formino con esso una inscindibile unità ai fini dell'usufruzione.

**9. Altezza del fabbricato o corpo di fabbrica**

L'altezza del fabbricato è data come differenza tra la quota del piano campagna, come definito dal successivo punto 14 e la quota della linea di incontro del piano della parete esterna con il piano dell'intradosso del solaio di copertura. Qualora il soffitto dell'ultimo piano abitabile non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del suo intradosso. Nel caso di piani attuativi che prevedano la realizzazione di architetture moderne conformate a oggettivi parametri di qualità architettonica è possibile derogare alle altezze massime previste dal PI per la realizzazione di particolari volumi significativi complementari all'edificio principale (sale cinematografiche, palcoscenici, trampolini piscine, torri, locali tecnici, etc.). Gli elaborati del PUA dovranno rappresentare in idonea scala i rendering planivolumetrici delle architetture di progetto.

**10. Volume del fabbricato**

È la somma dei prodotti della superficie utile abitabile più l'intera superficie non residenziale per le rispettive altezze nette (da pavimento a soffitto finiti) e relativamente alle parti emergenti dalla quota zero così come definita al precedente punto 9.

Rispetto all'elencazione delle superfici per servizi e accessori di cui all'articolo 2 del D.M. 10 maggio 1977 vanno aggiunte le scale.

**11. Distanza dalle strade**

È la distanza minima misurata in proiezione orizzontale, dalla superficie coperta dal ciglio interno del marciapiede stradale, inteso come limite degli spazi pubblici esistenti e previsti (strade, piazze, fossi e scarpate relative, ecc.).

**12. Distanza dai confini**

È la distanza minima misurata in proiezione orizzontale, dalla superficie coperta ai confini di proprietà.

**13. Distacco tra i fabbricati**

È la distanza tra gli edifici o tra corpi di fabbrica misurata in proiezione orizzontale tra le superfici coperte definite al punto 7 intercorrente tra due fabbricati che si fronteggiano anche in minima parte, limitatamente alla parte fronteggiante.

**14. Piano di campagna**

Per piano di campagna si intende la quota media della linea centrale della strada prospiciente il fabbricato.

Nel caso in cui il piano di campagna non sia individuabile, si considera quota del piano di campagna la quota media dell'area di sedime del fabbricato prima dell'intervento.

**15. Superficie per spazi pubblici (Ssp)**

Misura in m<sup>2</sup> la superficie destinata a spazi pubblici, al netto delle zone destinate alla viabilità, indicate direttamente nelle tavole grafiche del PI o dalle strade esistenti e al lordo delle strade di servizio che saranno previste internamente alla zona. Gli spazi pubblici comprendono:

- a. le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria (Sup);
- b. le aree interessate dalle opere di urbanizzazione secondaria (Sus).

**16. Superficie per opere di urbanizzazione primaria (Sup)**

Ai sensi dell'atto di indirizzo alla L.R. 11/2004 lett. h) approvato con DGR n. 3178 del 8 ottobre 2004 sono opere di urbanizzazione primaria:

- a. strade residenziali;
- b. spazi di sosta o di parcheggio;
- c. fognatura;
- d. rete idrica;
- e. rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- f. pubblica illuminazione;
- g. spazi di verde attrezzato;
- h. cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni.

**17. Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (Sus)**

Ai sensi dell'atto di indirizzo alla L.R. 11/2004 lett. h) approvato con DGR n. 3178 del 8 ottobre 2004 sono opere di urbanizzazione secondaria:

- a. asili nido e le scuole materne;
- b. scuole dell'obbligo
- c. strutture e complessi per l'istruzione superiore dell'obbligo;
- d. mercati di quartiere;
- e. delegazioni comunali;
- f. chiese ed altri esercizi per servizi religiosi;
- g. impianti sportivi di quartiere;
- h. aree verdi di quartiere;
- i. centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie, tra cui sono ricomprese le opere e costruzioni per lo smaltimento, il riciclaggio, la distribuzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi, liquidi, e bonifica di aree inquinate.

**18. Superficie di vendita di un esercizio commerciale**

l'area destinata alla vendita, quale quella occupata da: banchi, scaffalature, casse, spazi espositivi, vetrine, camerini di prova e, in genere, ogni altro spazio accessibile al pubblico. Non costituisce superficie di vendita l'area destinata a magazzini, deposito delle merci, ancorché all'aperto, locali di lavorazioni, uffici e servizi, nonché gli spazi comunque inibiti al pubblico; negli esercizi commerciali "self service", non costituisce superficie di vendita la zona compresa tra la linea delle casse e l'uscita. Per Superficie di vendita di un centro commerciale, così come definito dalla L.R. n. 28 dicembre 2012, n. 50, si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi di dettaglio in esso presenti.

**19. Utilizzazioni in atto**

E' rappresentata dagli usi in atto o dalle attività effettivamente svolte in un fabbricato o in parte di esso.

**20. Zonizzazione e allineamenti del PI**

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

**21. Piano sottotetto**

Si definisce sottotetto, il volume sovrastante l'ultimo piano degli edifici destinati, in tutto o in parte, a residenza, con copertura a falda inclinata, e può comunque essere realizzato sullo stesso piano di calpestio dei vani abitabili. Nei sottotetti con altezza media fino a m. 2,20 sono ammesse esclusivamente destinazioni d'uso accessori alla residenza. Nella progettazione si dovrà assicurare una corretta illuminazione e aerazione dei locali. Nei sottotetti l'altezza media fino a m 2,20, viene calcolata come la media ponderale tra il volume lordo del piano sottotetto, riferito alla superficie coperta dell'ultimo piano dell'edificio, e la superficie lorda dell'ultimo solaio piano. L'altezza massima interna del sottotetto non abitabile è pari a ml. 3,30.

Sono esclusi dal calcolo dell'altezza media, pari a ml. 2,20, gli spazi emergenti la falda di copertura degli abbaini. Le falde di copertura del sottotetto non possono avere pendenza inferiore al 30% e superiore al 45%, sono escluse coperture piane ed a volta. Per quanto attiene il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data di adozione del PAT, si applicano le disposizioni di cui agli artt. 2 e 3 della L.R. n° 12 del 06/04/1999.

**22. Interpretazione cartografica del Piano**

Per "edificio esistente", ancorché non rappresentato nella cartografia del piano, si tratta, salvo diversa specificazione, di edifici comunque esistenti e legittimi alla data di adozione del presente PI. In sede di attuazione del PI, 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. Nel caso di difformità tra il perimetro e la superficie risultante dalle planimetrie catastali, dalle planimetrie del P.I. e dal rilievo topografico, 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.

**Art. 7 Utilizzazione degli indici**

Non contribuiranno alla formazione delle volumetrie e delle superfici:

- Gli elementi caratteristici o caratterizzanti, prescritti o indicati dalla progettazione architettonica, dalle Norme di P.I. o da quelle successive di strumento attuativo.
- I volumi tecnici e di servizio, i locali non abitabili collocati al di sopra delle linee di gronda con altezza media massima di m 2,20.

Tali elementi dovranno ugualmente essere valutati, considerati e risolti come costitutivi a livello di progettazione architettonica e quindi integrati all'edificio a cui appartengono.

In particolare non saranno valutati ai fini dell'applicazione degli indici volumetrici o di superficie:

- Camini
- Abbaini
- Serre
- Giardini d'inverno
- Parti coperte purché pubbliche o di uso pubblico
- Porticati privati, intendendo per porticato uno spazio passante al piano terra con due lati completamente aperti, fatta eccezione per le tipologie rurali in zona agricola dove può essere ridotto ad un solo lato, nella misura non superiore al 25% dei volumi conteggiabili.
- Pergolati
- Percorsi pedonali coperti pubblici e/o di uso pubblico e, in generale, tutti gli elementi costitutivi di uno specifico disegno urbano o di zona.

Non contribuiscono alla formazione degli indici:

- Baracche da cantiere
- Strutture mobili e/o precarie
- Macchinari e gli impianti al servizio delle attività produttive
- Tendaggi e teli mobili stagionali

Agli effetti della determinazione del volume deve essere computato anche il volume delle costruzioni esistenti che sono conservate.

## **Art. 8 Distanze**

1. Si definisce genericamente "distanza" lo stacco tra i limiti di un edificio e punti fissi dati, che possono essere costituiti dai limiti di altri edifici, di altri corpi di fabbrica dello stesso edificio, del lotto di pertinenza, di cigli stradali, ferroviari ed acquei.

2. In tutte le zone ed aree, le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti devono rispettare le seguenti distanze, salvo diverse prescrizioni date dalle presenti norme o dagli strumenti urbanistici attuativi.

### **Distanze tra edifici**

3. Ai sensi dell'art. 9 del DM. 1444 le distanze minime misurate perpendicolarmente alle fronti in proiezione orizzontale tra i fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite come segue:

- a. nelle ZTO A, per le operazioni di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente prive di valore storico, artistico e ambientale.
- b. in tutte le altre zone, salvo particolari disposizioni di zona, è prescritta una distanza minima, tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, pari a ml 10; nelle zone di espansione residenziale è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, una distanza minima non inferiore all'altezza del fabbricato più alto.

4. La distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, limitatamente alla parte sovrapponibile, non deve essere inferiore a m. 10 e comunque per le zone di tipo "C", non

inferiore all'altezza del fabbricato più alto; a tal fine non vengono considerati edifici le pertinenze non abitabili con altezza massima di m 2,50, esistenti nel lotto contiguo o sul lotto oggetto dell'intervento.

5. Le distanze minime tra edifici, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti), debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- m. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a m. 7;
- m. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra m. 7 e m. 15;
- m. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a m. 15.

6. Qualora le distanze tra edifici, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza dell'edificio più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. In ogni caso è prescritta una distanza minima di m. 5 tra pareti entrambe non finestrate di edifici contrapposti.

#### **Distanza tra corpi di fabbrica dello stesso edificio**

7. La distanza tra pareti finestrate e pareti di corpi di fabbrica antistanti dello stesso edificio, limitatamente alla parte sovrapponibile, non deve essere inferiore:

- a) alla semisomma delle altezze dei corpi di fabbrica con un minimo di m. 10;
- b) a m. 5 in ogni altro caso.

8. Il distacco non viene computato nelle rientranze degli edifici qualora il rapporto tra profondità e larghezza delle rientranze sia inferiore a 1/3.

#### **Distanza dai confini di proprietà e dalle aree pubbliche previste dagli strumenti urbanistici**

9. La distanza non deve essere inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato con un minimo di m. 5.

10. Quando sul lotto limitrofo esiste costruzione a confine, è consentita la costruzione in aderenza, salvo diritti precostituiti, non oltre l'altezza del fabbricato contiguo a confine.

#### **Distanza dal confine stradale ai sensi del nuovo codice della strada**

11. All'interno del perimetro dei centri abitati, come definiti ai sensi del D.Lgs. 285/1992 e del Regolamento di Attuazione, le distanze minime dei fabbricati prospettanti strade, come definite dal vigente Codice della Strada, devono corrispondere a:

- o possibilità di operare in adiacenza per le ZTO A;
- o ml 7,50 dalla strada per le ZTO B, C, F;
- o ml 10,00 dalla strada per le ZTO D,

fatti salvi maggiori distacchi previsti da normative sopravvenienti e dall'art. 28 del regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada.

12. All'esterno del perimetro dei centri abitati, le distanze minime dei fabbricati dalle strade da applicare al di fuori del perimetro di centri abitati definito in applicazione del D.Lgs. 285/1992 sono quelle stabilite dal Nuovo Codice della Strada e dal Regolamento di Attuazione, in riferimento alla classificazione amministrativa della rete di viabilità esistente, vigente al momento dell'intervento.

13. Le distanze da osservarsi in corrispondenza degli incroci sono quelle derivanti dalla applicazione del disposto di cui all'art. 5 del DM 1404 e dall'art. 16 del Nuovo Codice della Strada.

#### **Distanza dagli scoli d'acqua demaniali**

**14.** I nuovi fabbricati e gli ampliamenti dei fabbricati esistenti devono distaccarsi dal ciglio delle sponde e delle arginature, non meno di m 10; dette costruzioni devono ottenere anche la concessione idraulica da parte della autorità competente. Sono fatte salve le disposizioni di cui all'art. 38 e 39 delle presenti Nta.

**15.** Le nuove recinzioni devono distaccarsi dal ciglio dello scolo d'acqua a non meno di m 4,00 e devono ottenere l'autorizzazione idraulica da parte dell'autorità competente.

#### **Distanza dai confini e dalle strade delle cabine elettriche**

**16.** Le cabine elettriche di distribuzione possono essere costruite ad una distanza dai confini non inferiore a m. 1,50.

**17.** Entro le fasce di rispetto stradale e ferroviario, potranno sorgere cabine elettriche, telefoniche e di decompressione gas ad una distanza non inferiore a m 5,00 dal limite di proprietà delle suddette infrastrutture, previo parere dell'autorità competente.

#### **Edifici esistenti posti a distanze inferiori**

**18.** Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PI, posti in adiacenza a strade e corsi d'acqua, a distanza inferiore a quella di cui ai precedenti commi, possono essere ampliati in conformità agli indici stabiliti per le varie zone, purché l'ampliamento non sopravanzi l'esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto, fatti salvi gli eventuali necessari nulla osta da parte degli Enti competenti.

**19.** Gli interventi sono assentibili a condizione che il permanere dell'edificio e il suo eventuale ampliamento non venga a determinare, a seconda dei casi:

- a. pericolo per la circolazione;
- b. impedimento per l'esecuzione della manutenzione delle opere di protezione degli argini;
- c. precarietà di condizioni igieniche e/o di sicurezza o loro aggravio.

#### **DISTANZE ALLEVAMENTI A CARATTERE FAMILIARE**

**20.** Distanza minima dalle strade: quelle previste dal D.I. 1 aprile 1968 n° 1404 e s.m.i.;

**21.** Distanza minima dai confini di proprietà: m 10,00

**22.** Distanza minima tra fabbricati: m 15,00  
Non è ammessa la costruzione in aderenza alla residenza.  
E' ammessa la costruzione in aderenza fra pareti a testata cieca di annessi rustici di proprietà.

**23.** Distanza minima dai limiti di zona: m 10,00

#### **DISTANZE ALLEVAMENTI A CARATTERE NON INTENSIVO**

**24.** Distanza minima dalle strade: quelle previste dal D.I. 1 aprile 1968 n° 1404 e s.m.i.

**25.** Distanza minima dai confini di proprietà: m 25,00

**26.** Distanza minima tra fabbricati: m 30,00  
Non è ammessa la costruzione in aderenza alla residenza.  
E' ammessa la costruzione in aderenza fra pareti a testata cieca di annessi rustici di proprietà.

27. Distanza minima dai limiti di zona: m 50,00

28. Concimaie e vasche di stoccaggio: gli allevamenti a carattere non intensivo devono essere dotati di concimaia e vasca di stoccaggio delle deiezioni.

#### **Art. 9 Destinazioni d'uso**

1. La destinazione d'uso indica le diverse funzioni alle quali può essere destinata una zona territoriale omogenea, un edificio od una singola unità.

2. La destinazione d'uso attribuibile agli immobili o a parte di essi, deve risultare compatibile con la classificazione di zona, con il grado di tutela attribuito e/o con le caratteristiche storico-culturali degli edifici individuati dal Piano degli Interventi.

3. Per quanto attiene l'immobile singolo o la singola unità abitativa, la destinazione d'uso risulta dal permesso di costruire, dalla classificazione catastale attribuita nel primo accatastamento, oppure è desumibile dalla tipologia e dall'organizzazione distributiva del fabbricato. I predetti criteri di rilevazione non sono tra di loro alternativi ma devono essere utilizzati nell'ordine proposto.

4. Ai fini delle presenti norme sono definite le seguenti destinazioni d'uso degli immobili:

- a. **Residenziale:** qualsiasi edificio o parte di edificio destinato in maniera stabile ad abitazione. Vanno compresi anche gli spazi di pertinenza (giardino, parco, posto macchina, ecc.). In questa destinazione rientrano gli alloggi di servizio o annessi a strutture produttive e gli alloggi collettivi (conventi, collegi, convitti ecc.).
- b. **Produttiva:** gli edifici destinati ad attività produttive classificabili come industriali o artigianali;
- c. **Turistica:**
  - le strutture ricettive descritte all'art. 6 della legge 15.5.83, n. 217 e della L.R. 27/06/1997, n. 26 ad eccezione degli alloggi agro-turistici classificati tra le destinazioni rurali;
  - i campeggi e i villaggi turistici come definiti dalla L.R. 31/84;
  - gli ostelli della gioventù, i rifugi alpini, le pensioni e le locande.
- d. **Commerciale-direzionale:** sono destinati a tale uso gli edifici e/o i locali ove si svolge:
  - commercio al minuto - esercizio di vicinato;
  - commercio - medie strutture di vendita;
  - commercio - grandi strutture di vendita;
  - commercio all'ingrosso;
  - locali di somministrazione e vendita di alimentari e bevande;
  - ristoranti e trattorie;
  - locali per pubblici spettacoli o intrattenimento, comprese le discoteche;
  - locali per giochi, cure fisiche, ecc.;
  - ambulatori medici e di analisi;
  - studi professionali, agenzie (immobiliari, di viaggi, di pubblicità);
  - banche;
  - sedi amministrative e commerciali di società, ditte, imprese;
  - chioschi ed edicole;
  - rimesse di autoveicoli, noleggi, servizi taxi.
- e. **Rurale:** sono i locali, le costruzioni, gli impianti e gli spazi destinati ad attività legate alla coltivazione del fondo rustico e all'agriturismo.
- f. **Servizi:** le opere descritte dall'art. 4 della legge 29.9.1964, n. 847 e successive modificazioni. Sono inoltre compresi:
  - a) i campi da golf, le strutture per il motocross, i maneggi, ecc.



- b) gli impianti per la distribuzione del carburante, a seconda della loro particolare classificazione, possono essere di valenza solo locale o sovracomunale.
  - c) le discariche controllate, gli altri impianti di trattamento dei rifiuti e gli impianti di depurazione delle acque.
  - d) le strutture autorizzate ai sensi dell'art. 76 della L.R. 27.6.85, n. 61.
- Le destinazioni d'uso a "servizi" di cui ai punti a), b) c) e d) sopradescritti non sono classificabili tra le zone territoriali omogenee "F" di cui al punto 5 art. 4 del D.L. 1444/1968; tali servizi non rientrano nemmeno tra gli spazi pubblici di cui all'art. 3 del citato D.L. 1444/1968, a meno che non venga stipulata con il Comune una convenzione che preveda l'accesso a chiunque, anche mediante pagamento di equo prezzo; possono essere consentiti gli abbonamenti, ma non è consentito il rilascio di tessere annuali.

5. Le pertinenze e i locali funzionalmente connessi si considerano aventi la stessa destinazione delle parti principali, fatta eccezione per gli edifici ad uso residenziale annessi ad edifici produttivi perché destinati ad alloggio del proprietario o custode.

#### **Art. 10 Zone residenziali - Disposizioni generali**

1. Oltre alle destinazioni residenziali e salvo diverse disposizioni date per le singole zone, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- negozi:
- sono sempre consentiti esercizi di vicinato con superficie non superiore a 250 mq. Per quanto attiene le medie strutture di vendita il limite dimensionale si attesta a quanto indicato all'art. 14 della L.R. 37/99 1° comma lett. a), con superficie di vendita fino a 600 mq., per le zone B, e C. Nella zona A non sono ammesse medie strutture di vendita. A riguardo dei vincoli di natura urbanistica, le aree a servizi, per le medie strutture devono rispettare quanto disposto dagli artt. 13 e 14 della L.R. 37/99.
- magazzini e depositi commerciali esclusi quelli all'ingrosso
- laboratori per l'artigianato di servizio e artistico nei limiti sotto specificati
- autorimesse pubbliche e private
- alberghi, pensioni, cliniche, ristoranti, bar, ecc.
- banche, uffici, studi professionali, agenzie, ecc.
- cinema, teatri, luoghi di svago, scuole di ballo, sport, ecc.
- attrezzature e impianti pertinenti le zone residenziali: cabine elettriche, telefoniche, impianti tecnologici, ecc.
- attrezzature pubbliche o di interesse pubblico pertinenti gli insediamenti residenziali.
- tutte quelle destinazioni d'uso che, a giudizio del Comune, siano ritenute compatibili con la destinazione d'uso residenziale,

2. Per i nuovi laboratori artigianali e per gli ampliamenti delle attività artigianali esistenti il volume lordo non deve superare i mc 1000 e la superficie netta di pavimento non deve essere maggiore di mq 250. Le caratteristiche tipologiche e costruttive non devono contrastare con l'edilizia al contorno.

3. Sono escluse:

- attività industriali e artigianali moleste od inquinanti oltre i limiti di legge;
- depositi all'aperto;
- stalle, scuderie, allevamenti, ecc;
- nuove discoteche, sale da ballo, locali di spettacolo ed intrattenimento e circoli privati che comportino una affluenza maggiore di 99 persone, ecc;
- tutte quelle destinazioni che, a giudizio del Comune, possano comportare molestia ed essere in contrasto con il carattere residenziale della zona.

4. Sono escluse le attività insalubri di 1a classe nel rispetto della normativa ambientale che prevede gli specifici adeguamenti di legge.

5. Per le nuove costruzioni o ristrutturazioni di fabbricati a destinazione residenziale nelle zone A, E e C.1.1, devono essere previste solo logge escludendo aggetti e sporgenze con dimensioni superiori a cm. 50. Tale norma non si applica alle coperture. Nelle zone B e C sono consentite sporgenze fino ad un massimo di ml 1,50 dal filo esterno dell'edificio.

#### **Art. 11 Zona Omogenea A**

1. La **zona omogenea A**, identificata con perimetro nelle planimetrie del PI in scala 1:2000, comprende l'agglomerato urbano, definito come centro storico dalla Regione del Veneto nell'"Atlante dei Centri Storici", e precisamente comprende:

- 1) - zona A residenziale;
- 2) - servizi pubblici del centro storico.

Ai sensi dell'art. 23bis del DPR 380/2001, all'interno delle zone A gli interventi cui è applicabile la segnalazione certificata di inizio attività non possono avere inizio prima che siano decorsi trenta giorni dalla data di presentazione della segnalazione.

2. Le funzioni ammissibili sono:

- residenza;
- attività terziarie e servizi;
- artigianato di servizio, purché non rechi pregiudizio alla funzione residenziale.

3. Gli interventi sono assentibili nel rispetto delle indicazioni contenute nella tavola specifica e del grado di protezione attribuito ai singoli edifici.

4. E' ancora prescritto:

- 1) La conservazione dei volumi di pregio senza tenere conto delle superfetazioni.
  - 2) Le altezze degli edifici o degli ampliamenti in sopraelevazione, qualora non espressamente indicate, non possono superare quelle degli eventuali edifici preesistenti, di grado di protezione GP1, GP2, e GP3 inseriti nella stessa cortina o nell'immediato intorno.
  - 3) Per le operazioni di restauro o ristrutturazione, le distanze tra edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.
  - 4) Per la presentazione dei progetti relativi agli edifici classificati con grado di protezione GP1, GP2 e GP3, sono richiesti rilievi particolari e la produzione di una relazione storico-critica sull'edificio interessato, sul suo impianto originario e sulle successive trasformazioni nei secoli, corredate da una particolareggiata documentazione fotografica anche dei materiali costruttivi e di ogni elemento qualificante interno ed esterno.
  - 5) Sono fatte salve, comunque, le disposizioni delle leggi 1/6/39 n. 1089 e 29/6/39 n. 1497 e successive modifiche o integrazioni;
  - 6) Per gli edifici e le parti di edifici ammessi ai soli interventi di manutenzione e di restauro, gli intonaci di rivestimento esterno e le tinteggiature dovranno essere realizzati con l'uso di materiali tradizionali.
  - 7) Negli interventi su edifici con GP4 e GP5/1-2 può essere consentito l'uso dell'acciaio, del vetro e del calcestruzzo a vista per strutture, pannellature ed elementi costruttivi se coerentemente utilizzati come espressione di un linguaggio architettonico attuale.
  - 8) I serramenti esterni dovranno essere in legno. L'uso del metallo può essere ammesso negli interventi su edifici con GP4 e GP5/1-2 se di colore scuro, assimilabile al ferro.
  - 9) E' ammesso il solo intervento di restauro per tutti i manufatti caratteristici, anche esterni, quali ringhiere, cancellate, murature di recinzione o contenimento, lapidi, ecc. e per ogni elemento costruttivo di pregio, scultoreo o di trattazione pittorica visibile o che si ritrovasse durante l'esecuzione dei lavori, da mantenersi in sito, per quanto - compatibile con le esigenze della buona conservazione.
  - 10) Le essenze arboree d'alto fusto delle aree di pertinenza dovranno essere mantenute e protette.
5. Nuove piantumazioni saranno conformi alle essenze tradizionali locali.

#### **PRESCRIZIONI PARTICOLARI D.G.R.V. n° 1304 DEL 26-05-2008**

6. Si prescrive che per gli eventuali edifici vincolati ex L. 1089/1939, con decreto di vincolo, rispetto al grado di intervento assegnato prevale quanto previsto dal decreto di vincolo stesso.
7. Sia per i suddetti edifici che relativamente a quelli vincolati ai sensi del combinato disposto degli articoli 1, 4, 11 dell'ex Legge 1089/39 e degli articoli 26 e 27 del R.D. 363/13 (trasfusi prima del D.Lgs 490/1999 e poi nel D.Lgs. 42/2004), dovrà essere acquisito il preventivo nulla osta della competente Soprintendenza.
8. Si ritiene necessario prescrivere che, per gli edifici e tutti i manufatti storici all'interno dei C.S. o dei vecchi borghi, confinanti con le nuove aree di espansione, vista la caratteristica insediativa del Comune, dovranno essere fatti salvi senza accezioni, tutti gli elementi originari di pregio e verificate le condizioni per il mantenimento a vista dei paramenti esterni.
9. Dovrà essere posta particolare attenzione alla definizione delle soluzioni formali tipologiche e architettoniche nonché, dovrà essere posto particolare rilievo alla scelta dei materiali e alle colorazioni al fine di favorire un corretto inserimento delle esistenti e nuove strutture nell'ambiente circostante e mitigarne, per quanto possibile, l'impatto visivo.

**10.** Inoltre, tutti gli spazi liberi, non occupati da strade, pertanto: area di manovra o parcheggi,, devono essere mantenuti a verde ed il terreno deve essere il più possibile permeabile, con il concorso di essenze arboree ed arbustive tipiche della zona.

**11.** Poiché le recinzioni costituiscono un elemento vivibile particolarmente importante ai fini della riqualificazione delle zone e aree, le soluzioni proposte in fase esecutiva dovranno ricercare l'omogeneità tipologica e cromatica sia rispetto alle tipologie degli edifici che soprattutto alla vicinanza dei Centri Storici o nuclei storici. Pertanto, si prescrive che le recinzioni fronte strada, muretti, accessi e quant'altro, dovranno essere eseguite con materiali locali.

### **Art. 12 Zona Omogenea B**

**1.** Riguarda parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, in cui, al momento dell'adozione del P.R.G., risultano verificate le seguenti condizioni:

- esistenza delle principali opere di urbanizzazione;
- densità territoriale non inferiore a mc/mq 1,50;
- superficie coperta degli edifici esistenti non inferiore al 12,5% della superficie fondiaria.

**2.** Le funzioni ammissibili sono:

- residenza;
- attività terziarie e servizi;
- artigianato di servizio, purché non rechi pregiudizio alla funzione residenziale.

**3.** Le superfici nette destinate ad usi diversi dal residenziale non potranno superare, per ogni singolo intervento, il 30% della superficie utile calpestabile da realizzare.

**4.** L'intervento edilizio è subordinato al rilascio di titolo abilitativo. Le nuove costruzioni sono ammesse all'interno delle aree identificate quali "lotti ineditati", contraddistinti con apposita grafia nelle tavole grafiche del PI e in tutti quei lotti che alla data della adozione della presente Variante non hanno esaurito la loro potenzialità edificatoria, pari a un indice fondiario di 1,50 mc/mq.

**5.** Esse dovranno osservare i seguenti parametri di intervento:

- volume massimo per i "lotti ineditati" pari a quello indicato nelle tavole grafiche del PI, volume massimo pari a un indice fondiario di 1,50 mc/mq per i lotti che alla data della adozione della presente Variante non hanno esaurito la loro potenzialità edificatoria;
- volume minimo pari al 75% del massimo;
- altezza massima: media delle altezze degli edifici esistenti, con funzione residenziale, nella zona di appartenenza;
- rapporto di copertura massimo 35%;
- dotazione di almeno mq. 5,00 per abitante insediabile di parcheggio aperto al pubblico, di cui una parte riservata a veicoli senza motore. La suddetta dotazione è in aggiunta ai parcheggi privati previsti all'articolo 31 delle presenti norme e nel caso non sia possibile reperire tale superficie all'interno dei lotti ineditati, individuati nelle tavole grafiche del PI, potranno essere monetizzati.

**6.** Per tutti gli edifici esistenti sono sempre ammessi i seguenti interventi:

- l'ordinaria e la straordinaria manutenzione, il restauro, la ristrutturazione, la sostituzione edilizia, anche con variazione dell'area di sedime.

**7.** Per gli edifici esistenti, che alla data dell'adozione della presente Variante, risultano ubicati su lotti di pertinenza che hanno esaurito la loro potenzialità edificatoria, sono ammessi i seguenti interventi:

- la trasformazione di destinazione d'uso compatibilmente con le funzioni indicate al secondo capoverso del presente articolo.

### **Art. 13 Zona Omogenea C1**

1. Riguarda parti di territorio parzialmente edificate, in cui, al momento dell'adozione del P.R.G., risultano verificate le seguenti condizioni:

- esistenza delle principali opere di urbanizzazione;
- densità territoriale non inferiore a mc/mq 0,50;
- superficie coperta degli edifici esistenti non inferiore al 7,5% della superficie fondiaria.

2. Le funzioni ammissibili sono:

- residenza;
- attività terziarie e servizi;
- artigianato di servizio, purché non rechi pregiudizio alla funzione residenziale.

3. Le superfici nette destinate ad usi diversi dal residenziale non potranno superare, per ogni singolo intervento, il 30% della superficie utile calpestabile da realizzare.

4. L'intervento edilizio è subordinato al rilascio di titolo abilitativo. Le nuove costruzioni sono ammesse all'interno delle aree identificate quali "lotti ineditati", contraddistinti con apposita grafia nelle tavole grafiche del PI, e in tutti quei lotti che alla data della adozione della presente Variante non hanno esaurito la loro potenzialità edificatoria, pari a un indice fondiario di 1,00 mc/mq.

5. Esse dovranno osservare i seguenti parametri di intervento:

- volume massimo pari a quello indicato nelle tavole grafiche del PI;
- volume minimo pari al 75% del massimo;
- altezza massima pari a ml. 8,50;
- rapporto di copertura massimo 35%;
- dotazione di almeno mq. 5,00 per abitante insediabile di parcheggio aperto al pubblico, di cui una parte riservata a veicoli senza motore. La suddetta dotazione è in aggiunta ai parcheggi privati previsti all'articolo 31 delle presenti norme e nel caso non sia possibile reperire tale superficie all'interno dei lotti ineditati, individuati nelle tavole grafiche del PI potranno essere monetizzati.

6. Per tutti gli edifici esistenti sono sempre ammessi i seguenti interventi:

- l'ordinaria e la straordinaria manutenzione, il restauro, la ristrutturazione, la sostituzione edilizia, anche con variazione dell'area di sedime.

7. Per gli edifici esistenti, che alla data dell'adozione della presente Variante, risultano ubicati su lotti di pertinenza che hanno esaurito la loro potenzialità edificatoria, sono ammessi i seguenti interventi:

- la trasformazione di destinazione d'uso compatibilmente con le funzioni indicate al secondo capoverso del presente articolo.

### **ZONA C1/20 CAPOLUOGO**

8. Si prescrive che per l'intervento nella zona C1/20 del Capoluogo, contrassegnata sulla cartografia con un asterisco, la nuova volumetria dovrà essere pari a quella demolita.

**LOTTE INEDIFICATI**

9. Le funzioni ammissibili sono:

- residenza;
- attività terziarie e servizi;
- artigianato di servizio, purché non rechi pregiudizio alla funzione residenziale.

10. Le superfici nette destinate ad usi diversi dal residenziale non potranno superare, per ogni singolo intervento, il 30% della superficie utile calpestabile da realizzare.

11. L'intervento edilizio è subordinato al rilascio di autorizzazione o concessione edilizia. Le nuove costruzioni sono ammesse esclusivamente nei lotti ineditati, contraddistinti con apposita grafia nelle tavole grafiche del PI.

12. Esse dovranno osservare i seguenti parametri di intervento:

- volume massimo pari a quello indicato nelle tavole di tavole grafiche del PI;
- volume minimo pari al 75% del massimo;
- altezza massima pari a ml. 8,50;
- rapporto di copertura massimo 35%;
- dotazione di almeno mq. 5,00 per abitante insediabile di parcheggio aperto al pubblico, di cui una parte riservata a veicoli senza motore. La suddetta dotazione è in aggiunta ai parcheggi privati previsti all'articolo 31 delle presenti norme e nel caso non sia possibile reperire tale superficie all'interno dei lotti ineditati, individuati nelle tavole grafiche del PI potranno essere monetizzati;
- è possibile nell'ambito di un lotto ineditato ricavare più lotti con superficie non inferiore a mq 600,00 garantendo la viabilità e l'accesso purché non siano superati il volume e la superficie coperta massimi ammessi.

N.	MC. MAX	TIPOLOGIA	SUP. COP. MAX	LOCALITA'
LI/1	800	Isolata o unifamiliare e bifamiliare	35%	ISOLA D/S
LI /2		STRALCIATO		
LI /3		STRALCIATO		
LI /4	1200	Isolata o unifamiliare e bifamiliare	35%	ISOLA D/S
LI /5	800	Isolata o unifamiliare e bifamiliare	35%	ISOLA D/S
LI /6	800	Isolata o unifamiliare e bifamiliare	35%	ISOLA D/S
LI /7	800	Isolata o unifamiliare e bifamiliare	35%	PELLEGRINA
LI /8	800	Isolata o unifamiliare e bifamiliare	35%	PELLEGRINA
LI /9	800	Isolata o unifamiliare e bifamiliare	35%	PELLEGRINA
LI /10	800	Isolata o unifamiliare e bifamiliare	35%	PELLEGRINA
LI /11	800	Isolata o unifamiliare e bifamiliare	35%	PELLEGRINA
LI /12	800	Isolata o unifamiliare e bifamiliare	35%	TARMASSIA
LI /13	800	Isolata o unifamiliare e bifamiliare	35%	TARMASSIA
LI /14	800	Isolata o unifamiliare e bifamiliare	35%	TARMASSIA
LI /15	800	Isolata o unifamiliare e bifamiliare	35%	TARMASSIA
LI /16	800	Isolata o unifamiliare e bifamiliare	35%	TARMASSIA
LI /17	600	Isolata o unifamiliare e bifamiliare	35%	TARMASSIA

<b>LI /18</b>	800	Isolata o unifamiliare e bifamiliare	35%	TARMASSIA
<b>LI /19</b>	800	Isolata o unifamiliare e bifamiliare	35%	ISOLA D/S
<b>LI /20</b>	800	Isolata o unifamiliare e bifamiliare	35%	ISOLA D/S
<b>LI /21</b>	800	Isolata o unifamiliare e bifamiliare	35%	VILLAFONTANA
<b>LI /22</b>	800	Isolata o unifamiliare e bifamiliare	35%	VILLAFONTA
<b>LI /23</b>	1200	Isolata o unifamiliare e bifamiliare	35%	ISOLA D/S
<b>LI /24</b>	1200	Isolata o unifamiliare e bifamiliare	35%	ISOLA D/S
<b>LI /25</b>	800	Isolata o unifamiliare e bifamiliare	35%	ISOLA D/S
<b>LI /26</b>	800	Isolata o unifamiliare e bifamiliare	35%	ISOLA D/S
<b>LI /27</b>	800	Isolata o unifamiliare e bifamiliare	35%	ISOLA D/S

#### **PRESCRIZIONI PARTICOLARI D.G.R.V. n° 1304 DEL 26.05.2008**

**13.** Si prescrive per i lotti a cui viene conferita una volumetria prefissata, cioè quelle aree edificabili non ad indice edilizio, vista la carenza di standard destinati a parcheggio, nella generalità dell'area e di quelle edificate circostanti, di far ricavare degli stalli o posti auto, eventualmente gravandoli di servitù di uso pubblico, computandoli eventualmente ai sensi della L.122/89. Detti stalli, un posto auto per ogni nuova unità abitativa che verrà costruita, potranno essere ricavati esternamente alle aree, meglio se lo stallo sia associato all'accesso carraio che, dovrà essere arretrato dal filo stradale di minimo ml. 5,00, ove permettere la sosta degli autoveicoli senza intralciare il traffico.

#### **L.I. n° 23 e L.I. n° 24**

**14.** Si prescrive un intervento unitario mantenendo le volumetrie singolarmente assegnate.

#### **ZONA C1- PA CON PIANI ATTUATIVI COMPLETATI**

**15.** Riguarda le parti di territorio edificate su cui esiste un piano urbanistico attuativo definitivamente completato e le cui aree pubbliche sono state realizzate collaudate e cedute. Gli interventi edilizi sulle aree edificabili dovranno avvenire secondo i parametri di copertura, volume altezza ecc. indicati lotto per lotto sulle convenzioni.

**16.** Le funzioni ammesse sono quelle riferite alle zone residenziali e le trasformazioni si attuano per intervento diretto.

#### **Art. 14 Zona Omogenea C2**

**1.** Riguarda le parti di territorio non edificate né urbanizzate, destinate all'attrezzatura di aree per nuovi insediamenti residenziali.

**2.** Le funzioni ammissibili sono:

- residenza;

- attività terziarie e servizi;
- artigianato di servizio, purché non rechi pregiudizio alla funzione residenziale. Le superfici nette destinate ad usi diversi dal residenziale non potranno superare, per ogni singolo intervento, il 30% della superficie utile calpestabile da realizzare.

**3.** Il titolo abilitativo può essere rilasciato solo dopo l'approvazione di un Piano Particolareggiato o di un Piano di Lottizzazione, esteso all'intera area perimetrata nelle tavole del PI, e la stipula della relativa convenzione. Nell'ambito dello strumento urbanistico attuativo dovrà essere garantita la dotazione di aree per servizi, secondo gli standard prescritti dalla vigente legislazione. Il nuovo volume complessivo realizzabile nelle singole zone, determinato dal prodotto della effettiva superficie territoriale per il rispettivo indice di edificabilità, deve essere computato al netto del volume eventualmente esistente entro le zone medesime al momento dell'adozione del PI. L'esatta consistenza del suddetto volume eventualmente esistente dovrà essere adeguatamente ed inequivocabilmente documentato in sede di formazione dello strumento urbanistico attuativo.

- Densità territoriale massima: mc/mq 1,00;
- Densità territoriale minima: mc/mq 0.75;
- Altezza massima degli edifici: ml 8.50;
- Dimensione minima del lotto: mq 600;
- Rapporto di copertura massimo: 30%;
- Distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti: pari all'altezza del fabbricato più alto e, comunque, non minore di ml 10.00;
- Distanza minima dai confini del lotto: pari a 1/2 dell'altezza del fabbricato e, comunque, non minore di ml 5.00.;
- All'interno del perimetro del Piano Urbanistico Attuativo dovranno essere realizzate le aree primarie (mq 6,00 + mq 3,50) e previste le secondarie (mq 22,00). Le eventuali superfici a servizi in eccedenza indicate sulle tavole del PI saranno oggetto di convenzionamento nei termini previsti dal *Consiglio Comunale*.

**4.** Le indicazioni grafiche riportate dalle tavole di specificazione alla scala 1:2000 relative alla Z.T.O. C2/3, non hanno valore prescrittivo né per quanto riguarda la viabilità e l'organizzazione degli standard né per quanto riguarda le tipologie edilizie indicate. In sede attuativa deve essere previsto un nuovo assetto di zona con tipologie edilizie uni o bi-familiari e/o a schiera. La viabilità deve essere prevista in continuità con l'attigua zona PEEP/5v. La dotazione di standard deve rispettare il disposto di legge ovvero quant'altro previsto dallo strumento urbanistico vigente.

**5.** Per le zone C2/7, C2/6, C2/4 non sarà ammessa alcuna monetizzazione degli standard previsti (D.G.R.V. 23 aprile 1996. n. 1831).

#### **PRESCRIZIONI PARTICOLARI D.G.R.V. n. 1304 DEL 26.05.2008**

**6.** Si prescrive che le viabilità interne dei PUA previsti, dovranno raccordarsi, laddove possibile, con la struttura viaria esistente al contorno. Le aree a standard "Verde pubblico", dovranno essere accorpate in un'unica area, al fine di evitare l'individuazione di superfici non funzionali alla manutenzione ed all'utilizzo da parte dei futuri residenti. Gli spazi a parcheggio di standard, invece, dovranno essere equamente distribuiti lungo la strada di SUA, al servizio delle abitazioni, con l'accorgimento di disporli accoppiati esternamente ai singoli lotti edificabili. Sempre per le ZTO C2, si prescrive che le quantità di aree a standard incluse nell'ambito del PUA non potranno essere inferiori ai minimi di legge.

#### **ZONE C2/26 - C2/27**

**7.** Si prescrive che la fascia di area a verde e percorso, ferma restando la quantità e l'indirizzo, nord-sud, di preminente interesse pubblico, potrà essere, in sede di PUA, modificata.

#### **ZONA C2/28**



**8.** Si prescrive che l'Ambito naturalistico dovrà essere mantenuto intatto, senza alcuna edificazione, come d'altro canto prescritto anche dal settore geologia, che classifica tale porzione come pessima; pertanto tale area non concorrerà alla produzione di volumetria ai fini edificatori. Potranno essere ammesse opere di sistemazione dell'area, opportunamente inerbite ed alberate al fine di mantenerne l'integrità.

#### **ZONA C2/24**

**9.** Si prescrive, come esposto nel parere del Settore Geologia della Regione, che l'area potrà essere edificata previa puntuale e preventiva indagine geotecnica ed idraulica.

#### **ZONA C2/25 - C2/29**

**10.** Si prescrive che gli standard a parcheggio vengano posizionati lungo strada, al di fuori delle nuove unità, e non concentrati in grandi aree.

#### **ZONA C2/19 - C2/20 - C2/21**

**11.** L'intera area dovrà essere sottoposta a PUA generale unico. L'attuazione potrà comunque avvenire anche per comparti funzionali, che il PUA generale definirà.

**12.** Si prescrive che venga applicato quanto in precedenza esposto a riguardo della progettazione:

*"Dovrà essere posta particolare attenzione alla definizione delle soluzioni formali tipologiche e architettoniche nonché, dovrà essere posto particolare rilievo alla scelta dei materiali e alle colorazioni al fine di favorire un corretto inserimento delle esistenti e nuove strutture nell'ambiente circostante e mitigarne, per quanto possibile, l'impatto visivo".*

**13.** Inoltre si rinvia alle prescrizioni relative agli standard a parcheggio che, andranno posizionati lungo strada, al di fuori delle nuove unità, e non concentrati in grandi aree. Per le aree destinate a Verde Pubblico, si invita l'amministrazione a valutare l'opportunità di concentrare le aree in argomento, al fine di ricavare una sola area di facile manutenzione e di totale utilizzo da parte della cittadinanza.

#### **ZONA C2/23**

**14.** Per tale Z.T.O. il PUA sarà di iniziativa pubblica, con aumento della volumetria massima ammessa del 15% ( come da normativa vigente), pari ad una cubatura di mc 44561 ( mc 38769x1,15) di cui mc 40950 ( mc 5050 + mc 35900) da destinarsi ad interventi P.E.E.P., E.R.P., Edilizia convenzionata e/o sovvenzionata.

#### **ZONA C2/SPECIALE**

**15.** Riguarda le parti di territorio parzialmente edificate ma non urbanizzate, destinate all'attrezzatura di aree per nuovi insediamenti residenziali.

**16.** Le funzioni ammissibili sono:

- residenza;
- attività terziarie e servizi;
- artigianato di servizio, purché non rechi pregiudizio alla funzione residenziale. Le superfici nette destinate ad usi diversi dal residenziale non potranno superare, per ogni singolo intervento, il 30% della superficie utile calpestabile da realizzare.

**17.** Il titolo abilitativo può essere rilasciato solo dopo l'approvazione di un Piano Particolareggiato o di un Piano di Lottizzazione, esteso all'intera area perimetrata nelle tavole di PI, e la stipula della relativa convenzione. Nell'ambito dello strumento urbanistico attuativo dovrà essere garantita la dotazione di aree per servizi, secondo gli standard prescritti dalla vigente legislazione. Il nuovo volume complessivo realizzabile nelle singole zone, determinato dal prodotto della effettiva superficie territoriale per il rispettivo indice di edificabilità, deve essere computato al netto del volume eventualmente esistente entro le zone medesime al momento dell'adozione del PI. L'esatta consistenza del suddetto volume eventualmente esistente dovrà essere adeguatamente ed inequivocabilmente documentata in sede di formazione dello strumento urbanistico attuativo.

- Densità territoriale massima: mc/mq 1,50;
- Densità territoriale minima: mc/mq 1,12;
- Altezza massima degli edifici: ml 10.00;
- Dimensione minima del lotto: mq 600;
- Rapporto di copertura massimo: 35%;
- Distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti: pari all'altezza del fabbricato più alto e, comunque, non minore di ml 10.00;
- Distanza minima dai confini del lotto: pari a 1/2 dell'altezza del fabbricato e, comunque, non minore di ml 5.00.
- Distanza minima delle strade: si prescrive che per le strade interne al PUA la distanza minima non potrà essere inferiore a ml 5,00, mentre per le strade esterne comunali, provinciali e altro dovrà essere rispettato quanto prevede il Codice della strada e relativo Regolamento di attuazione.

**18.** In considerazione all'area, che si trova all'incrocio della viabilità che porta verso il centro della frazione, dove esiste un edificio storico di notevole pregio, si prescrive che venga posta particolare attenzione alla progettazione dell'area in argomento, al fine di conferire il dovuto pregio, essendo il "portale" di ingresso della villa appena citata.

**19.** Inoltre, visto che esiste ad est una ZTO C2, soggetta a PUA e convenzionamento, si prescrive che per le due aree vengano opportunamente studiate le viabilità e gli accessi alle stesse, al fine di eliminare pericolosità di accesso (SS).

**20.** Si prescrive inoltre che le aree a verde di standard, delle due aree, siano possibilmente concentrate, al fine di ottenere un'unica area, facilmente gestibile per la manutenzione e utilizzabile dalla cittadinanza.

### **Art. 15 Zone B o C di degrado assoggettate a piano di recupero (art. 27 l.s. 457/78)**

1. Le zone che il Piano ha classificato PR vengono dichiarate di degrado. Le zone PR 2 - 4 - 5 - 8 - 9 sono zone omogenee "B" di degrado e le zone PR 1 - 3 - 6 - 7 - 10 sono zone omogenee C1 di degrado in base ai parametri stabiliti dal D.M. 1444/68. Sono zone in cui si rende opportuno, nell'ambito di uno studio organico, il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

2. Le funzioni ammissibili, fatte salve specifiche prescrizioni per le singole zone, sono:

- residenza;
- attività terziarie e servizi;
- artigianato di servizio, purché non rechi pregiudizio alla funzione residenziale.

3. In tali zone il titolo abilitativo è rilasciato dopo l'approvazione di un Piano di Recupero e dopo la stipula della convenzione. Il Piano di Recupero, esteso almeno all'intera area perimetrata nelle tavole di PI come ambito o come unità di minimo intervento, sarà redatto ai sensi della normativa vigente.

4. Il volume massimo ammesso e l'altezza massima degli edifici, per singola zona, sono riportati di seguito.

5. La definizione degli altri parametri d'intervento è demandata al Piano di recupero stesso, fatti salvi gli eventuali gradi di protezione assegnati ai singoli edifici secondo quanto disposto dalle presenti norme e l'obbligo di indagine storica preventiva.

6. Nell'ambito dei singoli Piani di Recupero dovranno essere reperite le aree a standard commisurate alle specifiche destinazioni d'uso previste dai Piani medesimi.

7. Volume massimo ammesso e altezza massima degli edifici, per singola zona:

PR/1 Volume max: mc 20.833 Altezza massima degli edifici: ml 9,00

PR/2 Volume max: mc 15.000 Altezza massima degli edifici: ml 8,50

PR/3 Volume max: quello esistente. La trasformazione di destinazione d'uso in residenziale è ammessa per parte dell'edificio esistente, fino ad una concorrenza massima di mc. 10.000. Il volume residuo esistente potrà essere destinato ad attività direzionali, commerciali, artigianali di servizio, servizi. Altezza max: quella esistente al momento dell'adozione del Piano.

PR/4 Volume max: mc 11.000 Altezza massima degli edifici: ml 8,50

PR/5 Volume max: mc 5.000 Altezza massima degli edifici: ml 8,50

PR/6 Volume max: mc 9.000 Altezza massima degli edifici: ml 8,50

PR/7 Volume max: mc 11.253, di cui mc 2.500 con destinazione residenziale mc 4.788 con destinazione direzionale/commerciale, mc 3.965 con destinazione artigianale. Altezza massima degli edifici: quella esistente al momento dell'adozione del Piano.

PR/8 Volume max: mc 4.500.

PR/9 Volume max mc 7.000; Superficie max 800 mq; Numero piani max 3; Altezza max 10.00 ml. La presentazione del Piano di Recupero dovrà adeguarsi alle previsioni delle tavole progettuali TAV. 6 allegata alla Variante Parziale ai sensi della L.R. 21/98 approvata.

PR/10 Volume max mc 14.700; Altezza max 11.5 ml; Verde pubblico mq 6000; Parcheggio mq 1350; la progettazione dovrà tener conto dello schema di indirizzo previsto.

PR/11 Volume max: mc 5.000 comprensiva dell'esistente, sono ammesse le destinazioni residenziali, direzionale e commerciale. Altezza massima degli edifici: quella esistente al momento dell'adozione del Piano max ml. 9. Rapporto di copertura max 35%. Il Piano di Recupero interessa tre aree che sono ricomprese in Z.T.O. Verde privato, B di completamento e parte in Zona A Centro Storico, la nuova edificazione potrà interessare tutte le Z.T.O. nel

rispetto delle distanze minime di Legge e dei vincoli presenti. Gli edifici esistenti sono utilizzati da una struttura scolastica che necessita di uno spazio maggiore e nuove attrezzature per l'adeguamento alla normativa specifica dato l'incremento delle richieste. Il Piano di recupero potrà essere attivato solo nel caso venga individuata un'apposita area nella quale insediare l'attrezzatura scolastica. I termini per l'attivazione del Piano saranno stabiliti nell'apposita convenzione.

PR/12 Volume max: mc 4858 comprensivo dell'esistente; sono ammesse le destinazioni residenziale, direzionale e commerciale. Altezza massima degli edifici: max ml. 7.50.

Le superfici a standard per opere di urbanizzazione primaria e secondaria saranno quelle previste dalla L.R. 11/04 e s.m.i.

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione secondaria, qualora non sia possibile reperire la dotazione di legge all'interno del perimetro del Piano di Recupero, le stesse potranno essere monetizzate.

Le ipotesi progettuali inerenti il posizionamento e la sagoma dei fabbricati, del verde attrezzato, del parcheggio e della pista ciclabile di cui alla Scheda Progetto tav. n. 8, sono da considerarsi indicative e potranno essere modificate in funzione di uno studio di dettaglio che dimostri un migliore e più efficace utilizzo delle superfici coperte e scoperte, rimanendo nel rispetto dei dati stereometrici massimi ammessi.

In assenza di strumento attuativo, sono consentiti sui singoli immobili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria così come descritte alle lettere a), b) dell'art. 31 della L.S. 457/78 con il mantenimento dell'originaria destinazione d'uso a magazzini / depositi.

CASELLE PR/13 Volume max: mc 1647 comprensivo dell'esistente; sono ammesse le destinazioni residenziale, direzionale e commerciale. Altezza massima degli edifici: max ml. 6.50.

Le superfici a standard per opere di urbanizzazione primaria e secondaria saranno quelle previste dalla L.R. 11/04 e s.m.i.

Inoltre, l'area attrezzata a parco, gioco e sport VA/66, interna al comparto, dovrà essere sistemata in continuità con l'area VA/67. Le opere eseguite saranno ammesse allo scomputo degli oneri per opere di urbanizzazione di cui alla legge 11/04 e s.m.i..

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione secondaria, qualora non sia possibile reperire la dotazione di legge all'interno del perimetro del Piano di Recupero, le stesse potranno essere monetizzate.

Le ipotesi progettuali inerenti il posizionamento e la sagoma dei fabbricati, del verde attrezzato, del parcheggio di cui alla Scheda Progetto tav. n. 8, sono da considerarsi indicative e potranno essere modificate in funzione di uno studio di dettaglio che dimostri un migliore e più efficace utilizzo delle superfici coperte e scoperte, rimanendo nel rispetto dei dati stereometrici massimi ammessi.

In assenza di strumento attuativo, sono consentiti sui singoli immobili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria così come descritte alle lettere a), b) dell'art. 31 della L.S. 457/78 con il mantenimento dell'originaria destinazione d'uso residenziale.

PR/14 Volume max: mc 2548; Altezza max edifici ml 8,50; Numero piani 2; Verde pubblico mq 110,65; Parcheggio pubblico mq 62,50.

PR/15 Località Pellegrina ; Verde pubblico mq 133; Parcheggio pubblico mq 80.

PR/16 Località Pellegrina.

PR/17 Zone umide - Fasce di rispetto.

PR/18 Località Pellegrina Volume max: mc 6000; Variante n. 13.

PR/19 Isola (Ex PEEP) Volume max: mc 5050.

PR/20 Volume max: mc 1541,40; Verde pubblico mq 60; Parcheggio pubblico mq 35, Urbanizzazione secondaria mq 220.

## **Art. 16 Zona omogenea C.1.1**

1. Al fine di migliorare la qualità della struttura insediativa, il rapporto degli insediamenti con l'ambiente rurale e, coerentemente con quanto previsto dall'art. 11.2.2 delle N.T. del P.A.T., frenare la tendenza alla dispersione edilizia indifferenziata, il PI, nelle zone residenziali in ambito rurale (C.1.1) persegue i seguenti obiettivi:

- l'integrazione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti;
- l'integrazione degli insediamenti con aree per parcheggi pubblici e/o privati ad uso pubblico;
- l'individuazione di soluzioni per migliorare le condizioni di sicurezza della viabilità, con particolare riferimento agli accessi carrai con sbocco diretto sulla strada, favorendo le condizioni per la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali;
- il riordino morfologico e percettivo dell'edificato e delle aree scoperte anche mediante la formazione di apparati vegetali quali filari alberati, siepi e macchie arbustive e arboree;
- l'integrazione e la riorganizzazione dell'edificazione diffusa esistente e prossima ad altre zone territoriali omogenee, tramite la correlazione degli ambiti e l'integrazione delle urbanizzazioni e delle infrastrutture.

2. Gli interventi di nuova edificazione, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento, nel rispetto delle invariante previste dal P.A.T. e le strategie delle connessioni ecologiche di 1° o 2° grado, devono perseguire il miglioramento del contesto dell'insediamento mediante il recupero, riuso, la ristrutturazione edilizia e urbanistica, con particolare riguardo alle aree già interessate da attività dismesse e devono essere indirizzati prevalentemente alle esigenze abitative di ordine familiare, da attuare mediante tipologie edilizie appropriate al contesto agricolo circostante, nel rispetto dei parametri di dimensionamento dei singoli A.T.O..

3. Vanno in ogni caso esclusi gli eventuali edifici e aree che risultino ancora in rapporto funzionale con lo svolgimento dell'attività agricola, sulla base del rilievo della effettiva consistenza delle aziende agricole, della localizzazione di centri aziendali, delle abitazioni degli imprenditori agricoli e delle strutture agricolo-produttive esistenti e utilizzate.

4. Le attività produttive in zona impropria, eventualmente presenti all'interno della zona di edificazione diffusa, potranno essere confermate nelle zone **C.1.1** solo se considerate compatibili con la residenza, prevedendo nella scheda relativa all'attività, se necessario, le opportune opere di miglioramento quali opere di mitigazione, potenziamento degli accessi stradali, parcheggi, ecc..

5. Vanno inoltre esclusi dalle zone **C.1.1** edifici ed aree interessati da vincolo monumentale ai sensi del D.lgs 42/2004 e schedati dal PI ai sensi dell'art. 10 della ex L.R 24/1985 o che possano rientrare tra quelli individuati ai sensi dell'art. 40 della L.R.11/2004, in quanto già sottoposti a specifica disciplina di tutela e valorizzazione.

6. Gli interventi di nuova edificazione, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento, nel rispetto delle norme previste dal P.A.T., sono possibili con i seguenti criteri:

- individuazione di lotti liberi con capacità edificatoria unitaria non superiore a m<sup>3</sup> 600; sono consentiti comunque interventi sugli edifici esistenti di cui alle lettere a, b, c, d dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 nonché ampliamenti fino a m<sup>3</sup> 800 compreso l'esistente e /o preordinati a comprovate esigenze igienico - sanitarie; il conseguente aumento di volumetria residenziale riferito alle nuove edificazioni, andrà quindi previsto sulla base della volumetria residenziale contemplata nel dimensionamento dell'ATO corrispondente;

7. Sono consentite tutte le destinazioni d'uso previste per le zone residenziali.

**8.** Oltre agli interventi sull'edilizia esistente sono consentiti, in diretta attuazione del PI, gli interventi di demolizione, ricostruzione, ampliamento, nel rispetto delle seguenti norme:

- a - ampliamento di edifici o parti di edificio, per utilizzazioni diverse dalla residenza, fino ad una superficie netta di pavimento non maggiore di mq 50 l'ampliamento è finalizzato solo ed esclusivamente per utilizzazioni diverse dalla residenza, già esistenti alla data di adozione del PI e non ex novo;
- b - ricostruzione, per usi residenziali, di edifici residenziali esistenti con volume della ricostruzione non maggiore a quello esistente incrementato del volume degli ampliamenti di cui all'articolo 22.

**9.** Per gli interventi volti alla residenza di edifici non residenziali il volume della ricostruzione non deve superare quello esistente incrementato di 100 mc netti per edificio e non può comunque superare i 1000 mc complessivi di volume netto, fermo restando il dimensionamento massimo ammissibile per singolo ATO.

**10.** In ogni uno degli ambiti per nuove edificazioni individuati nelle planimetrie del PI è consentita la costruzione di un nuovo edificio con volume netto non maggiore a mc 600.

**11.** Gli ambiti così individuati sono indicativi per il posizionamento del nuovo fabbricato.

**12.** Gli interventi indicati ai commi precedenti e le altre ricostruzioni senza incremento di volume, consentite nella zona, devono rispettare le norme sui distacchi di cui al precedente articolo 8 e le norme sulle altezze indicate nel Repertorio Normativo.

**13.** Nelle zone **C.1.1** le trasformazioni di annessi rustici in destinazioni d'uso compatibili con la zona in cui ricadono, il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla sottoscrizione di una convenzione urbanistica debitamente registrata e trascritta nei pubblici registri immobiliari, che vieti la ricostruzione nelle zone agricole finitime già vincolate di annessi rustici che vengono dichiarati non più funzionali alle esigenze del fondo.

#### **Art. 17 Aree a verde privato**

**1.** Riguarda le zone, anche parzialmente compromesse da manufatti edilizi che, per il particolare rapporto con il contesto edificato e/o per caratteristiche ambientali, richiedono rispetto assoluto.

**2.** Sono di norma ammessi il restauro e la ristrutturazione degli edifici esistenti senza alterazione in aumento del volume. Sono fatte salve, ove esistenti, le prescrizioni circa i gradi di protezione delle presenti Norme di Attuazione.

**3.** E' sempre ammessa la trasformazione d'uso dei volumi esistenti al momento dell'adozione del PI in residenza o servizi.

**4.** E' ammessa la costruzione di serre o piccoli manufatti necessari alla coltura, purché a struttura precaria, non in muratura e nel rispetto dei seguenti limiti:

- rapporto di copertura, rispetto alla superficie libera, 2/1000;
- altezza massima ml 2.50.

**5.** E' fatto obbligo di conservare piante di alto fusto ed essenze pregiate, con la sostituzione delle piante morte con altre di pari essenza.

#### **Art. 18 Zona omogenea D**

1. Riguardano le zone previste per insediamenti produttivi in genere, di completamento o di espansione.

**1a.** Per la localizzazione di nuove medie strutture di vendita superiori ai 1.500 metri quadri e le grandi strutture di vendita, si applicano i disposti della LR n. 50 del 28.12.2012 e relativo regolamento di applicazione.

#### **ZONA D1a DI COMPLETAMENTO - INDUSTRIA, ARTIGIANATO DI PRODUZIONE**

2. Riguarda le zone parzialmente o totalmente occupate da insediamenti produttivi di tipo artigianale o industriale, in cui viene confermata la destinazione d'uso.

3. Sono ammesse la nuova costruzione, l'ampliamento e la ristrutturazione di:

- impianti produttivi;
- vani per la commercializzazione *in genere* dei prodotti;
- edifici connessi con l'amministrazione e la direzione di impianti produttivi;
- abitazioni in ragione di un massimo di mc 500 per ogni unità locale. Tali abitazioni dovranno essere esclusivamente destinate a nuclei famigliari preposti alla conduzione dell'impianto produttivo (proprietario, direttore, custode);
- mense aziendali, attrezzature per l'associazionismo e la ricreazione, infermerie, purché funzionali alle maestranze impiegate localmente;
- Altezza massima degli edifici destinati ad abitazione, ufficio, mensa, o altre attività complementari alla produzione: ml 8.50;
- Rapporto di copertura massimo: 50% della superficie del lotto.

4. L'intervento su lotti di completamento che non hanno mai previsto la cessione di aree a standard urbanistici deve prevedere all'interno del lotto una superficie da destinare a servizi non inferiore al 5% per opere di urbanizzazione primaria e al 5% per opere di urbanizzazione secondaria. La percentuale delle opere di urbanizzazione secondaria può essere ridotta dal Comune fino al 2% in cui il Comune ottiene il corrispettivo in denaro per la riduzione della superficie. Con riferimento alla parte residenziale assentibile, si dovranno prevedere almeno mq 5.00 per abitante insediabile di parcheggio aperto al pubblico, di cui una parte riservata a veicoli senza motore. In aggiunta alle suddette aree per servizi, si dovranno prevedere aree a parcheggio privato per le abitazioni, in ragione di 1mq/10mc di costruzione. In sede di richiesta di titolo abilitativo devono essere indicate, in modo inequivocabile, le modalità previste per lo smaltimento di rifiuti di qualsiasi genere e deve essere dimostrata l'osservanza delle leggi e delle norme vigenti in materia di igiene ambientale.

#### **ZONA D2a DI ESPANSIONE - ARTIGIANALI INDUSTRIALI**

5. Riguarda le zone destinate a nuovi insediamenti produttivi di tipo artigianale o industriale e commerciale.

6. E' ammessa la nuova costruzione di:

- impianti produttivi;
- vani per la commercializzazione dei prodotti;
- edifici connessi con l'amministrazione e la direzione degli impianti produttivi;
- abitazioni in ragione di un massimo di mc 500 per ogni unità locale. Tali abitazioni dovranno essere esclusivamente destinate a nuclei famigliari preposti alla conduzione dell'impianto produttivo (proprietario, direttore, custode);
- mense aziendali, attrezzature per l'associazionismo e la ricreazione, infermerie, purché funzionali alle maestranze impiegate localmente;
- strutture commerciali, direzionali, servizi complementari alle suddette attività.

7. Gli interventi sono subordinati alla elaborazione e approvazione di uno strumento urbanistico attuativo (P.di L., P.I.P. ) ed alla stipula della relativa convenzione.

- Altezza massima degli edifici destinati ad abitazione, ufficio, mensa, o altra attività complementari alla produzione: ml 8.50; per gli edifici produttivi e commerciali ml. 12.00;
- Rapporto di copertura massimo: 50% della superficie del lotto.

**8.** Nell'ambito dello strumento urbanistico attuativo dovrà essere garantita la dotazione di aree per servizi in misura non inferiore al 10% della superficie territoriale per opere di urbanizzazione primarie e al 10% per opere di urbanizzazione secondarie, per gli insediamenti di carattere industriale/artigianale. Quest'ultima deve essere reperita nell'ambito della zona a servizi destinata a interscambio ferroviario delle merci D2a/2. La percentuale delle opere di urbanizzazione secondaria può essere ridotta dal Comune, fino al 4%, mediante convenzione in cui il Comune ottiene il corrispettivo in denaro per la riduzione della superficie. Per gli insediamenti di carattere commerciale e direzionale la dotazione di aree per servizi non può essere inferiore a 1 mq/mq di superficie lorda di pavimento.

**9.** Per il solo volume residenziale assentibile ai sensi del presente articolo, la quantità minima di aree per opere di urbanizzazione primaria da prevedersi nel piano attuativo, in aggiunta a quanto previsto al capoverso precedente, è stabilita in mq/ab 3.50 per parcheggi e mq/ab 6.00 per spazi di verde attrezzato.

**10.** In aggiunta alle suddette aree per servizi, si dovranno prevedere aree a parcheggio privato per le abitazioni, in ragione di 1 mq/10 mc di costruzione.

**11.** In sede di richiesta di concessione edilizia devono essere indicate, in modo inequivocabile, le modalità previste per lo smaltimento di rifiuti di qualsiasi genere e deve essere dimostrata l'osservanza delle leggi e delle norme vigenti in materia di igiene ambientale.

**12.** Nella Zona D2a/3 di Tarmassia è ammessa, previo parere favorevole dell'autorità competente, la localizzazione di standard nell'area costituente fascia di rispetto del depuratore.

**13.** Nella Zona D2a/3 di Tarmassia non sarà mai ammessa alcuna monetizzazione degli standard previsti (D.G.R.V. 23 aprile 1996 n. 1831).

**14.** Per la zona territoriale omogenea D2a/1, si prescrive obbligo di strumento attuativo.

**15.** Per la zona territoriale omogenea D2a/5, si prescrive obbligo di P.d.L..

**16.** Ogni singola Zona D2a è soggetta a Piano di Lottizzazione. Tale Piano potrà interessare una superficie inferiore a quella della singola zona, purché coincidente con uno stralcio funzionale definito sulla base di uno schema di utilizzo di tutta l'area, approvato dal Consiglio Comunale. All'interno di ogni singolo Piano di Lottizzazione dovranno comunque essere garantite le quantità di standard primarie minime, così come stabilito dalla L.R. 11/04 e s.m.i..

## **ZONA D2b - COMMERCIO, DIREZIONALITÀ**

**17.** Nuove zone destinate alla costruzione di attrezzature di alberghiere e/o para-alberghiere, centri commerciali, strutture direzionali, servizi complementari alle suddette attività. La residenza è ammessa esclusivamente per il personale direttivo e di custodia, nella misura massima di mc. 500 per ogni singolo insediamento produttivo.

**18.** Il titolo abilitativo può essere rilasciato solo dopo l'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo (P.di L., P.I.P.), esteso all'intera area perimetrata nelle tavole di Piano, e la stipula della relativa convenzione. In sede di piano attuativo e relativa convenzione, la superficie da destinare a servizi non può essere inferiore a 0.5 mq/mq di superficie lorda di pavimento per opere di urbanizzazione primaria e a 0.5 mq/mq di superficie lorda di pavimento per opere di urbanizzazione secondaria. Quest'ultima è individuata nelle tavole del PI. Per il solo volume residenziale, assentibile ai sensi del presente articolo, la quantità minima di area per opere di urbanizzazione primaria da prevedersi nel Piano Attuativo, in aggiunta a quanto previsto al capoverso precedente è stabilita in mq/ab 3.50 per parcheggi e mq/ab 6.00 per spazi di verde attrezzato.

**19.** In aggiunta alle suddette aree per servizi, si dovranno prevedere aree a parcheggio privato per le abitazioni, in ragione 1 mq/10 mc di costruzione.



- Altezza massima: ml. 14.00
- Rapporto di copertura massimo: 50% della superficie del lotto.

**20.** Nella zona D2b/4 in frazione di Pellegrina, il piano attuativo potrà prevedere un utilizzo residenziale fino ad una concorrenza massima pari al 50% della superficie territoriale dell'intera zona. In tal caso, per quanto attiene ai parametri edificatori ed alla dotazione di standard, alla parte afferente commercio e direzionale si applicheranno integralmente le prescrizioni del comma 18; alla parte afferente la residenza si applicheranno le prescrizioni del comma 19.

**21.** Per la zona D2b/1 vale quanto riportato nello schema di indirizzo alla progettazione adottato.

**22.** In particolare nelle Zone D2b/2 e D2b/3 è possibile insediare grandi strutture commerciali di vendita.

**23.** Le domande per il rilascio dell'autorizzazione devono prevedere un'adeguata organizzazione dell'attività veicolare, sia in funzione del traffico operativo, sia in relazione al sistema viario esistente, e devono essere accompagnate da uno studio di dettaglio dei nodi con verifica funzionale ai sensi delle Norme Tecniche del C.N.R. e della Delibera di G.R.V. n. 4664.

**24.** Infine, per interventi con superficie di vendita maggiore di mq. 8.000 è obbligatoria la V.I.A

**25.** Ogni singola zona territoriale omogenea D2b è soggetta a Piano di Lottizzazione o P.I.P., tale piano potrà interessare una superficie inferiore a quella della singola zona territoriale omogenea, purché coincidente con uno stralcio funzionale definito sulla base di uno schema di utilizzo di tutta l'area, approvato in Consiglio Comunale.

**26.** All'interno di ogni singolo Piano di Lottizzazione o P.I.P. dovranno comunque essere garantite le quantità di standard, sia secondari che primari, previsti dalle norme vigenti.

### **ZONA D3 - SERVIZI TECNOLOGICI / IMPIANTI DI BIOCONVERSIONE**

**27.** Riguardano le zone destinate alla costruzione di impianti di bioconversione.

**28.** L'attività è regolata integralmente da quanto previsto:

- per l'area identificata catastalmente al N.C.T. foglio 70, mapp. 41, 15, 16, 58, dal Decreto del Presidente della Giunta Regionale del Veneto n. 646 del 27/3/1992;
- per l'area identificata catastalmente al N.C.U. foglio 1, sez. E, mapp. 32, 42, 89, 90 parte 105, 107 parte, dal Decreto del Presidente della Giunta Regionale del Veneto n. 1999 del 3/8/1994.

### **AREE D11 - ATTIVITA' DI CUI ALLA ex L.R. 11/87**

**29.** Aree esistenti interessate da attività di carattere produttivo e/o commerciale e turistico definite ai sensi della ex L.R. 11/87. Con l'approvazione del PAT perdono di efficacia le previsioni puntuali e le indicazioni normative contenute nelle rispettive schede, la cui attuazione non sia ancora stata realizzata.

### **ZONE D5 CENTRO INTERMODALE DI ISOLA DELLA SCALA**

**30.** Trattasi di zone destinate a nuovi insediamenti ed infrastrutture destinate a Centro Intermodale.

**31.** E' ammessa la nuova costruzione di:

- strutture e manufatti edilizi di qualsiasi tipo per le attività della logistica integrata e delle attività trasportistiche per l'intermodalità e per l'integrazione delle funzioni;
- strutture e manufatti edilizi a supporto delle attività di cui al punto precedente;
- abitazione all'interno dell'area e delle diverse sottozone per i custodi in ragione di un massimo di mc 600/cad;
- mense aziendali, bar, tavole calde, attrezzature per l'associazionismo e la ricreazione, infermerie, purché funzionali alle maestranze impiegate;
- strutture commerciali, direzionali ed a servizi, complementari alle suddette attività.

**32.** In relazione alla importante dimensione dell'intervento, è consentita la possibilità di procedere alla realizzazione per stralci attuativi.

**33.** Nell'ambito dello strumento urbanistico attuativo dovrà essere garantita la dotazione di aree in misura non inferiore al 10% della superficie territoriale per standard primari e al 10% per standard secondari limitatamente alla sottozona D.5.1., mentre per la sottozona D.5.5. dovrà essere garantita la dotazione di aree a standard nei termini di legge in relazione alle diverse destinazioni d'uso.

**34.** Per gli insediamenti di carattere commerciale e direzionale la dotazione di aree per servizi (standard) non può essere inferiore a 1 mq/mq di superficie lorda di pavimento.

**35.** Per il solo volume residenziale assentibile ai sensi del presente articolo, vale a dire le abitazioni dei custodi, la quantità minima di aree per opere di urbanizzazione primaria da prevedersi nel piano attuativo, in aggiunta a quanto previsto al capoverso precedente, è stabilita in mq/ab 3.50 per parcheggi e mq/ab 6.00 per spazi di verde attrezzato.

**36.** In aggiunta alle suddette aree per servizi, si dovranno prevedere aree a parcheggio privato per le abitazioni, in ragione di 1 mq/10 mc di costruzione.

**37.** Gli interventi previsti devono essere assoggettati a Valutazione di Compatibilità Idraulica, con l'ottenimento del relativo parere da parte degli organi competenti, utilizzando le tecniche più appropriate tra quelle indicate nel Prontuario.

**38.** La quota di superficie permeabile del suolo non deve essere inferiore al 25% della superficie territoriale; concorrono alla determinazione della superficie territoriale permeabile anche le parti organizzate con blocchetti reticolati in calcestruzzo e verde. Per le aliquote di territorio che interessano paleoalvei, gli interventi previsti devono rispettare i segni fisici che ne indicano la presenza.

**39.** In sede di richiesta di titolo abilitativo devono essere indicate, in modo inequivocabile, le modalità previste per lo smaltimento di rifiuti di qualsiasi genere e deve essere dimostrata l'osservanza delle leggi e delle norme vigenti in materia di igiene ambientale.

**40.** Per garantire un corretto inserimento ambientale dovranno essere previste (oltre a misure di carattere generale e di osservanza delle vigenti leggi anti-inquinamento) cortine verdi perimetrali all'area ed interne tra i singoli lotti ottenute con la piantumazione di essenze locali (ad es. pioppo, carpino nero, frassino ecc.), come indicato nel Prontuario.

**41.** Dovranno essere inoltre osservate le vigenti normative statali ed europee in tema di trasporti integrati e di Centri Intermodali in genere.

**42.** Gli interventi sono subordinati alla elaborazione e approvazione di uno strumento urbanistico attuativo (Piano di Lottizzazione, Piano Particolareggiato) ed alla stipula della relativa convenzione e/o ad un accordo di programma con gli Enti Territoriali interessati, che dovrà prevedere uno studio dettagliato della accessibilità dell'area, con eventuali interventi, se necessari, di nuova viabilità e/o di riqualificazione della viabilità esistente e che si conformerà alla suddivisione in sottozone, come definite nella allegata tavola, caratterizzate nelle seguenti schede urbanistiche:

	D.5.1 LOGISTICA	D.5.2 FASCIO ARRIVI/PARTENZE E MANUTENZIONE ROTABILI	D.5.3 AREA DI COLLEGAMENTO	D.5.4 TERMINAL	D.5.5 GATE ED UFFICI
DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE	Volumetrie magazzini logistici (frigoriferi e strutture a stoccaggio palettizzato automatico, opere ferroviarie per la logistica merci, pertinenze varie zona D.5., ecc)	Opere di armamento ferroviario e volumetrie funzionali alla manutenzione delle locomotive e alla manutenzione dei carri ferroviari, pertinenze varie zona D.5., ecc	Binari ferroviari per la movimentazione dei convogli tra zona Terminal e zona fascio arrivi/partenze, edifici per impianti tecnologici accessori all'esercizio ferroviario del Centro Intermodale (cabine elettriche, locali tecnologici, locali per il personale addetto alle manovre, pertinenze varie zone D.5., ecc)	Opere di armamento ferroviario ed attrezzature di movimentazione delle unità di carico intermodali per carico/scarico o stazionamento dei treni, volumetrie per servizi accessori all'operatività del terminal (servizi alla persona, capannoni per ricovero mezzi d'opera, pertinenze varie zona D.5., ecc.)	Volumetrie funzionali alle attività di controllo degli accessi veicolari e pedonali al Centro Intermodale e volumetrie per uffici, servizi destinati agli operatori dell'impianto, pertinenze varie zone D.5., ecc.
ALTEZZA MASSIMA EDIFICI	20 ml.	10 ml.	10 ml.	10 ml.	10 ml.
RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO IN PERCENTUALE SULLA SUPERFICIE DEL LOTTO	30%	10%	5%	5%	30%
DISTANZA MINIMA TRA FABBRICATI	Maggiore altezza fabbricato più alto e maggiore di 10 ml.				
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	Maggiore ½ altezza fabbricato e maggiore di 5.00 ml.				
DISTANZA MINIMA DALLE STRADE	Secondo previsioni del Codice della Strada				
STANDARD PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	10%	-	10%	-	Secondo previsioni di Legge
STANDARD PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	10%	-	10%	-	

#### AMBITI DI PRODUZIONE AGROINDUSTRIALE

**42.** Riguarda le zone destinate a insediamenti produttivi di tipo agroindustriale, di conservazione, lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli, ubicate in aree di tipo produttivo appositamente destinate a tale scopo dallo strumento urbanistico generale.

**43.** Per ogni insediamento produttivo agroindustriale è ammessa una residenza per custodi o proprietari con un massimo di 600 mc. nella misura di 100 mc ogni 300 mq di superficie coperta, il cui volume deve armonicamente comporsi con quello destinato all'attività produttiva.

**43.** Per l'edilizia esistente sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'art. 31 della L. 457/78.

**44.** E' ammesso l'intervento diretto secondo gli indici di zona e per le funzioni ammesse.

**45.** La nuova edificazione, anche in ampliamento comporta la cessione o il vincolo di destinazione fino al raggiungimento del 5% della superficie interessata (di tutta l'attività esistente e di progetto) per opere di urbanizzazione primaria e la cessione, o monetizzazione mediante convenzione con il Comune, fino al raggiungimento del 5% della superficie interessata (di tutta l'attività esistente e di progetto) per opere di urbanizzazione secondaria.

**46.** Sono a carico dei proprietari dei terreni interessati gli oneri relativi all'eventuale completamento delle opere comunali di urbanizzazione primaria da convenzionarsi con il Comune.

**47.** Il Comune si riserva la facoltà di chiedere in qualsiasi momento la cessione delle eventuali, superfici urbanizzate per tali opere.

**48.** Con riferimento alla parte residenziale assentibile, si dovranno prevedere almeno mq 5,00 per abitante insediabile, di parcheggio aperto al pubblico.

**49.** In aggiunta alle suddette aree per servizi, si dovranno prevedere aree a parcheggio privato per le abitazioni, in ragione di 1 mq/ 10 mc di costruzione.

**50.** In sede di richiesta di titolo abilitativo devono essere indicate, in modo inequivocabile, le modalità previste per lo smaltimento dei rifiuti di qualsiasi genere e deve essere dimostrata l'osservanza delle leggi e delle norme vigenti in materia di igiene ambientale.

**51.** Il Piano individua mediante schede specifiche le zone agroindustriali.

**52.** In ogni scheda sono riportati i dati di analisi, la descrizione delle attività, la disposizione dei nuovi volumi, la normativa specifica e le prescrizioni e i vincoli.

**53.** Sia per gli ampliamenti che per le nuove costruzioni, dovranno inoltre essere rispettate le caratteristiche tipologiche, costruttive e formali prevalenti nella zona.

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA		AMBITO DI PRODUZIONE AGROINDUSTRIALE
Indice di edificabilità territoriale massimo	Mc/mq.	---
Indice di edificabilità fondiaria massimo	Mc/mq..	---
Rapporto di copertura massimo	Mc/mq.	50%
Superficie minima del lotto	mq.	---
Numero massimo dei piani abitabili	n.	2 (1)
Altezza massima dei fabbricati	ml.	7,50 (1)

Distanza minima dalle strade	ml.	10,00 (2)
Distanza minima dai confini	ml.	5,00 (3)
Distacco minimo tra edifici	ml.	D o 10,00 (4)
Cortili		AMMESSA

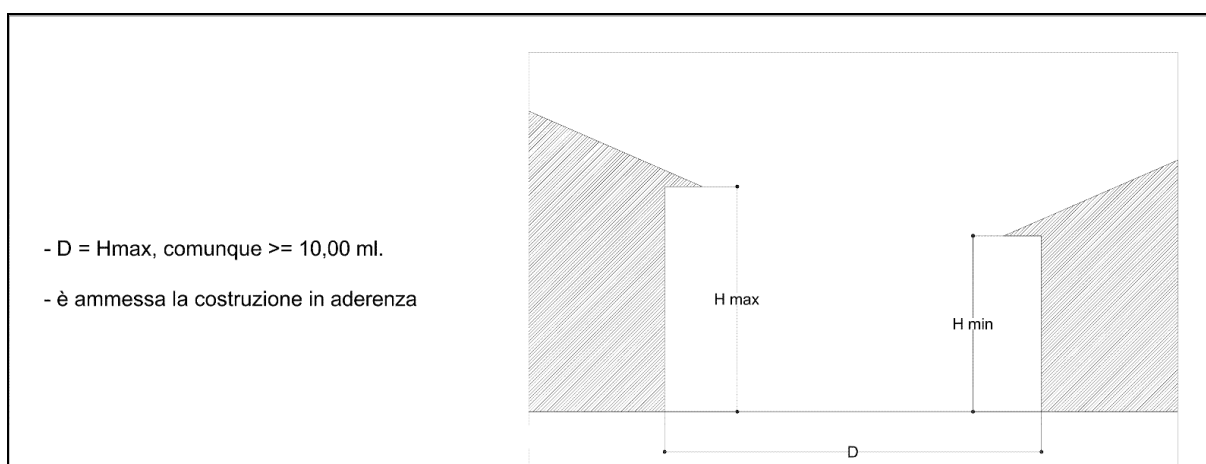
(1) vale per gli edifici residenziali, per i fabbricati produttivi sarà in funzione delle esigenze produttive;

(2) è ammesso l'allineamento con i fabbricati preesistenti;

PROTEZIONE DELLE STRADE DENTRO LA Z.T.O.	
DIMENSIONE DELLA STRADA	DISTANZA MINIMA
< 7,00 ml	10,00 ml.
> 7,00 ml < 15,00 ml.	10,00 ml.
> 15,00 ml	10,00 ml.

I distacchi si misurano in orizzontale a partire dal limite della proprietà e perpendicolarmente all'asse stradale.

(3) è ammessa minore distanza previo consenso del confinante nel rispetto comunque del distacco minimo tra fabbricati.



### Art. 19 Zona agricola E

1. Fatte salve le norme specifiche per zone ed elementi particolari individuati dal P.A.T. e dal PI, in tali ambiti si applicano le disposizioni di cui all'artt. 43, 44 e 45 della LR 11/2004 e relativi atti di indirizzo.

2. La manutenzione del territorio agricolo va condotta con la conservazione e/o il ripristino di elementi caratteristici, come fossati, filari, alberature di confine, percorsi, muri di sostegno a secco, ecc.

3. Per la realizzazione di serre si applicano le disposizioni della normativa in materia ed in particolare la Dgr n. 172 del 03 febbraio 2010 - Allegato A e successivi aggiornamenti.

4. Nelle zone agricole si possono insediare esclusivamente gli edifici e le attività successivamente elencate, secondo le norme previste nei successivi articoli:

- a. case di abitazione per la conduzione del fondo e per attività agrituristiche;
- b. strutture agricole produttive;
- c. allevamenti zootecnici intensivi ai sensi della Dgr. n. 3178 del 8 ottobre 2004 art. 50 lettera d) *Edificabilità zone agricole* e successive modifiche;
- d. infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, quali strade poderali, canali, opere di difesa idraulica e simili;
- e. impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, acquedotti e simili.

5. Per la definizione di allevamento zootecnico intensivo si utilizza la Dgr. n. 3178 del 8 ottobre 2004 art. 50 lettera d) *Edificabilità zone agricole* e successive modifiche.

#### **Criteri per la salvaguardia del territorio agricolo**

6. Gli interventi volti a modificare lo stato del territorio agricolo devono rispettare i caratteri specifici dell'ambiente definiti dalla lineazione del reticolo stradale storico, dagli insediamenti rurali, dalla maglia poderale, dalla tipologia e dall'allineamento delle alberature e dalle piantate, dalle reti delle strade poderali, dei sentieri, delle capezzagne, dei corsi d'acqua, ecc, esistenti.

7. A tal fine deve essere garantita:

- a - la cura dei corsi d'acqua, con particolare riferimento all'assetto e alla sistemazione delle sponde e degli attraversamenti;
- b - il mantenimento delle alberature di valore ambientale esistenti, salva la possibilità di sostituirle con specie analoghe o compatibili;
- c - il mantenimento delle altre alberature d'alto fusto, da integrare con nuovi raggruppamenti arborei, formati da specie di tipo tradizionale e disposti in rapporto agli insediamenti e alla tessitura dei fondi; è comunque consentita la coltivazione delle alberature d'alto fusto per scopi industriali ( pioppeti, ecc.)
- d - il recupero dei sentieri e delle strade agrarie, anche se non più utilizzate, che potranno essere aperte all'uso pubblico; detti percorsi, da sistemare con fondo stradale naturale, possono essere utilizzati, oltre che per gli usi agricoli, anche per l'uso pedonale, ciclabile e per l'equitazione. Le fasce laterali possono essere espropriate per realizzare percorsi attrezzati, per la ricreazione e la sosta, con l'obiettivo di favorire la fruibilità dell'ambiente. A tale scopo il Comune provvederà per il ripristino e la pubblicizzazione della viabilità rurale di interesse paesaggistico e ambientale.

8. Nella zona agricola è vietato:

- 1 - chiudere o interrare i fossi poderali;
- 2 - tomlinare i fossi poderali della rete scolante di bacino, fatto salvo il tomlinamento dei tratti strettamente necessari per l'accesso ai fondi, che può essere consentito previo nulla - osta idraulico rilasciato dal Consorzio di Bonifica.

9. In caso di inadempienza è facoltà del Sindaco ordinare il ripristino dello stato dei luoghi. La spesa per le opere di ripristino, anche se eseguite dal Comune, sarà a carico delle ditte inadempienti.

10. Le recinzioni devono avere un'altezza non maggiore a m 1,50 ed essere realizzate con materiali naturali,(siepi, muretti in pietra, in mattoni o in calcestruzzo, staccionate in legno, ecc.),ovvero, con cancellate o con reti occultate da siepi o arbusti scelti tra le specie locali.

#### **Ambiti prioritari per la protezione del suolo (art. 51 nta PAQUE)**

11. In tali aree interventi edificatori ed una diversa gestione del territorio agricolo devono essere assoggettati ad un approfondimento progettuale di "attenzione ambientale" che tenga conto della necessità di:

- a) evitare modificazioni all'andamento ed alla giacitura naturale dei terreni tali da alterare in modo sostanziale ed irreversibile le caratteristiche fisiche dei suoli;
- b) evitare, ridurre e disincentivare l'impermeabilizzazione dei suoli anche regolamentando l'uso di materiali e tecnologie costruttive specifiche e garantendo il mantenimento dei volumi di invaso specifici dei terreni;
- c) facilitare l'infiltrazione delle acque di ruscellamento superficiali attraverso operazioni di "massima permeabilità";
- d) proteggere le zone ad alto rischio di erosione.

Oltre a:

- e) incrementare il verde al fine di migliorare le caratteristiche fisiche dei suoli, prevenire possibili fenomeni di dissesto e dilavamento dei terreni nonché aumentare la capacità di assorbimento dei terreni e riqualificare il deflusso delle acque piovane;
- f) migliorare i sistemi di raccolta e depurazione delle acque usate e reflue;
- g) agevolare l'uso di tecnologie - nelle aree produttive - che consentano il recupero e la re immissione nel ciclo produttivo delle acque usate.

E per tutte le aree ricomprese nel perimetro valgono le seguenti prescrizioni:

- h) E' vietata l'impermeabilizzazione di estese superfici di terreno con eccezione dei casi di comprovata necessità;
- i) E' vietato di massima l'uso di fitofarmaci e diserbanti nella manutenzione del verde nelle aree a standard;
- j) Sono consentiti lavori di miglioria fondiaria purché realizzati nel rispetto dei disposti dell'allegato A al Decreto della Giunta Regionale n. 39 del 18 aprile 2013;
- k) E' vietata l'apertura di nuove cave; in ogni caso è fatto salvo quanto già autorizzato alla data di adozione della variante di adeguamento al PAQUE (settembre 2002).

#### **Aree non idonee all'installazione di impianti per la produzione di energia alimentati da biomasse, da biogas e per la produzione di biometano**

12. L'individuazione delle aree e dei siti non idonei all'installazione di impianti per la produzione di energia alimentati da biomasse, da biogas e per produzione di biometano, è redatta ai sensi del paragrafo 17.3 delle "Linee guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili" emanate con il Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 10 settembre 2010, nonché della DGRV n. 88 del 7 agosto 2012. Eventuali nuove normative o aggiornamenti delle medesime si intendono prevalenti sui contenuti del presente articolo.

**13.** Ferme restando le limitazioni indicate nella normativa di cui al punto precedente, riguardanti il patrimonio storico-architettonico e del paesaggio e l'ambiente, per quanto attiene all'agricoltura sono inidonee all'ubicazione di impianti alimentati da biomasse, biogas e per la produzione di biometano le aree agricole icadenti negli ambiti geografici di produzione agricolo-alimentari di qualità (produzioni DOP, IGP, IGT, DOC, DOCG), limitatamente alle superfici agricole effettivamente destinate alla coltura che la denominazione e l'indicazione intendono salvaguardare, nonché i terreni interessati da coltivazioni biologiche.

**14.** Al fine della verifica dell'effettivo utilizzo dei terreni, si deve far riferimento ai documenti e alle informazioni contenute nel Fascicolo Aziendale previsto dall'Anagrafe del Settore primario regionale, di cui alla L.R. n. 40/2003 e alla D.G.R. n. 3758/2004, nonché ai dati forniti dagli Enti di Controllo accreditati, di cui agli Elenchi del Ministero delle Politiche Agricole e Forestali delle strutture idonee alla certificazione e al controllo dei prodotti agroalimentari (con particolare riferimento al riso).

**15.** La non idoneità dell'ambito come sopra individuato permane, comunque, per i 5 anni successivi all'eventuale variazione colturale, previa relativa annotazione nel Fascicolo aziendale.

**16.** Sono inoltre considerate inidonee all'ubicazione di impianti alimentati da biomasse, biogas e per la produzione di biometano le aree classificate quali "aree ad elevata utilizzazione agricola", qualora il piano di approvvigionamento degli impianti medesimi contenga una frazione superiore al 30% (valore espresso in peso e tal quale) di biomasse vegetali dedicate, sul totale delle matrici necessarie al loro esercizio.

**17.** Rimangono in ogni caso esclusi dalle limitazioni di cui ai commi precedenti gli impianti di combustione sino alla potenza di 1 Mwt.

#### **Art. 19a Interventi edilizi in zona agricola**

##### **Case d'abitazione**

**1.** L'edificazione di nuovi immobili abitativi è disciplinata dall'articolo 44 della LR 11/2004 e deve essere compresa negli aggregati abitativi eventualmente esistenti sul fondo.

**2.** Ove l'azienda agricola sia dotata di più edifici in posizione tale da non configurare un aggregato abitativo, le nuove costruzioni abitative dovranno essere ubicate nei pressi o comunque nei punti più vicini alle zone di edificazione diffusa, o comunque nella vicinanze dell'eventuale preesistente casa di abitazione.

**3.** Le nuove costruzioni dovranno rispettare la tipologia e la morfologia degli edifici rurali storici più prossimi; è consentito anche il riferimento a tipologie meno diffuse ma comunque presenti nel territorio comunale o in quelli limitrofi, e in ogni caso la soluzione morfo-tipologica prescelta dovrà essere estesamente illustrata e documentata.

**4.** Gli edifici destinati a case di abitazione devono rispettare i seguenti parametri:

- Altezza (H) massima ml 7,50. Nel caso di costruzioni in aderenza a edifici preesistenti di altezza maggiore, la nuova costruzione può raggiungere l'altezza dell'edificio esistente; se l'altezza di quest'ultimo è minore, l'edificio preesistente può raggiungere l'altezza qui stabilita.

- Distanze:

- a) dai confini di proprietà ml.5;
- b) da edifici preesistenti ml 10 oppure in aderenza;
- c) da allevamenti zootecnici non intensivi di altra proprietà ml 100.



d) nel caso di allevamenti zootecnici intensivi valgono le disposizioni degli atti di indirizzo alla LR 11/2004 art. 50 lett. d di cui alla Dgr n. 3178 del 8 ottobre 2004 e successive modifiche di cui alla Dgr n. 329 del 16 febbraio 2010.

**5.** Qualora il nuovo edificio abitativo sorga in una zona di edificazione diffusa o nei pressi di edifici di diversa altezza, possono essere autorizzate altezze conformi alla preesistenza su valutazione tecnica dell'ufficio urbanistica del Comune.

**6.** La 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.

**7.** I progetti per gli interventi di nuova costruzione o ampliamento delle residenze esistenti dovranno essere corredati da una relazione a firma del tecnico progettista che attesti il rispetto delle suindicate distanze.

**8.** Gli ampliamenti di edifici esistenti sono disciplinati dall'art. 44 della LR 11/2004 e successive modifiche legate alla Legge Regionale n. 4 del 26 giugno 2008 ed alla Dgr n. 2797 del 22 settembre 2009.

#### **Strutture agricolo-produttive**

**9.** L'edificazione di nuovi immobili è disciplinata dall'articolo 44 della LR 11/2004.

**10.** Gli edifici destinati a strutture agricolo-produttive devono rispettare i seguenti parametri:

- Altezza (H) massima 7,50 ml. Sono concesse altezze maggiori nel caso in cui esse risultino indispensabili per l'introduzione di tecnologie finalizzate a una migliore conduzione aziendale;

- distanze:

a. dai confini di proprietà 5 ml da elevarsi a 10 ml in caso di allevamenti zootecnici;

b. dai fabbricati 10 ml o in aderenza;

c. dagli allevamenti zootecnici non intensivi 10 ml. Per gli allevamenti zootecnici intensivi valgono le distanze di cui alla Dgr n. 3178 del 8 ottobre 2004 e successive modificazioni.

**11.** La 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.

**12.** L'ampliamento di strutture agricolo-produttive segue le stesse norme previste per la nuova edificazione.

**13.** Per gli ampliamenti valgono i parametri di cui al comma 10 del presente articolo.

#### **Allevamenti zootecnici intensivi**

**14.** L'impianto di allevamenti intensivi è subordinata al rispetto dell'art. 50 della LR 11/2004; pertanto valgono le disposizioni di cui alla Dgr n. 3178 del 8 ottobre 2004 e successive modificazioni legate alla Dgr n. 329 del 16 febbraio 2010.

**15.** La 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.

**16.** Per gli allevamenti valgono le norme vigenti in materia di utilizzazione agronomica degli effluenti di allevamento e delle acque reflue.

### **Tipologie edilizie per gli edifici residenziali**

**17.** I nuovi fabbricati, nonché gli ampliamenti dei fabbricati esistenti dovranno essere realizzati nel rispetto dell'organizzazione insediativa preesistente e tenendo conto dei principi di soleggiamento sui quali è basato lo sviluppo dell'agglomerato. Gli eventuali movimenti di terra non dovranno alterare l'originaria orografia e saranno finalizzati esclusivamente al ristabilimento del corretto deflusso delle acque.

**18.** Non sono ammessi alloggi realizzati a piano rialzato.

**19.** La pianta finale del fabbricato dovrà essere in genere rettangolare, o composta da un insieme di rettangoli tra loro omogeneamente aggregati, prediligendo un rapporto tra lunghezza e larghezza maggiore o uguale a 1,5.

**20.** Il tetto per le nuove abitazioni e gli annessi rustici adiacenti dovrà essere a due falde, con linea di colmo parallela al lato maggiore o a padiglione e comunque con pendenza contenuta tra il 30 e il 40%, il materiale di copertura dovrà essere il cotto a colorazione naturale.

**21.** Per gli annessi rustici non fisicamente collegati alle residenze sono ammesse, per documentate esigenze di ventilazione ed aerazione, le falde spezzate.

**22.** L'altezza dei fabbricati residenziali non potrà superare ml. 7,50 e la quota dell'intradosso dell'ultimo solaio di piano abitabile dovrà essere contenuta entro ml. 6,80 per gli ampliamenti tali quote dovranno corrispondere a quelle attigue esistenti.

**23.** Sono vietati i poggiosi (ad eccezione di quelli di modesta dimensione ed a protezione delle porte di ingresso), le terrazze, coperte e le scale a giorno.

**24.** Per i fabbricati residenziali la forometria dovrà essere eseguita con aperture rettangolari, con lato lungo verticale e con rapporto tra altezza e larghezza di circa 1,5 eccezionalmente si potranno eseguire aperture di forma diversa purché giustificate da un'analisi storico/critica esauriente, ed in ogni caso del tipo rilevabile nelle costruzioni preesistenti e negli edifici di cui all'art.10 L.R. 24/85; le finestre potranno essere riquadrate esternamente da stipiti in mattoni intonacati o pietra naturale sporgente dalla muratura fino a cm. 5 per una larghezza da 8 a 12 cm., le porte esterne avranno in genere il lato orizzontale superiore allineato con le finestre. gli infissi esterni dovranno essere in legno pieno con apertura alla vicentina o a doppio battente, pieghevoli esternamente, arretrati rispetto al filo muro esterno.

**25.** La cornice di gronda di nuova costruzione potrà sporgere dalle murature di una misura compresa tra 1 20 e i 40 cm, e nei fabbricati residenziali dovrà essere raccordata al muro in modo da determinare continuità con la parete o con mattoni con sporgenza graduale, o con altre sagomature.

**26.** Il canale di gronda dovrà avere sezione semicircolare ed essere a vista; i pluviali dovranno essere anch'essi di sezione circolare e dovranno essere concentrati vicino agli spigoli del fabbricato-, sia per il canale di gronda che per i pluviali è vietato l'uso della plastica o della lamiera zincata non verniciata.

**27.** I camini, se previsti, per la parte verticale, potranno risaltare dalle murature. La parte terminale dovrà essere rivestita con mattoni in foglio ed intonacati e dovrà terminare con forme tradizionali, con eventuale copertura in coppi a due falde o in pietra, sono consentite canne fumane interne con terminale come sopra precisato.

**28.** Il materiale esterno da usare sarà l'intonaco con colore incorporato oppure intonaci a civile tinteggiati con colori a base di calce sono vietati i rivestimenti con intonaci plastici, marmo o altri materiali.

**29.** I colori da usare saranno le tinte pastello preferibilmente in colori ocre gialla e rossa, e varie tonalità dell'avorio esclusi i grigi, i verdi e gli azzurri, con risalto di tono più scuro per il colore degli infissi.

**30.** Sono ammesse deroghe ad alcuni dei parametri sopra citati nel caso di rilevante impegno architettonico e nel caso di ampliamenti che avvengano in continuità di fabbricati rurali che già presentino una loro precisa morfologia, allo scopo di migliorare l'intervento globale e di unificare

la lettura del fabbricato, e sempre con precisa documentazione fotografica e planimetrica dell'intervento.

**31.** Per ogni intervento edilizio previsto entro un raggio di ml. 100 da manufatti di carattere storico e/o ambientale, di cui all'art. 10 della L.R. 24/85 così come individuati nella cartografia di piano, la domanda deve essere corredata da una relazione, costituita da un testo scritto e da un'ampia ed esaustiva documentazione grafica e fotografica, volta ad illustrare e ad evidenziare quali nuovi rapporti questo progetto istituisca con l'ambiente circostante.

**32.** Allo scopo di favorire la riqualificazione ambientale, il Sindaco, in sede di autorizzazione o concessione per interventi di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia e di ampliamento, può imporre la demolizione di edifici o parti di edifici in contrasto con l'ambiente, ovvero, per motivi statici ed igienici; in tal caso potrà essere autorizzata la ricostruzione del relativo volume anche con il ricorso ad incentivi volumetrici.

**33.** Le domande di edificazione devono comprendere anche il progetto delle aree scoperte pertinenti alla edificazione.

#### **Tipologie edilizie per le strutture agricolo-produttive**

**34.** La tipologia edilizia deve essere conseguente alle tipologie tradizionali, ancorché reinterpretate alla luce delle nuove esigenze costruttive e delle recenti tecniche produttive.

**35.** Dovranno comunque essere osservate le seguenti prescrizioni:

- 1) il tetto dovrà essere a due falde, con pendenze comprese tra il 30% ed il 40%;
- 2) le cornici di gronda non potranno sporgere lateralmente oltre 80 cm, compresa la grondaia, e 50 cm frontalmente;
- 3) il manto di copertura dovrà essere preferibilmente in coppi di laterizio, sempre che condizionamenti strutturali, legati alle dimensioni, non suggeriscano scelte diverse
- 4) intonaco esterno al civile, con tinteggiature neutro/chiare.

#### **Edifici esistenti non più funzionali alla conduzione del fondo**

**36.** Per richiedere il cambio d'uso degli immobili è necessario presentare apposita richiesta accompagnata da dati sulla consistenza dello stato di fatto, da relazione che attesti la "non funzionalità" dell'immobile nei confronti dell'attività dell'azienda agricola e la descrizione del progetto richiesto.

**37.** Gli uffici redigono apposita istruttoria per la verifica della rispondenza dei parametri con le disposizioni del piano. Nel caso di istruttoria positiva, la conseguente variante allo strumento urbanistico sarà subordinata alla sottoscrizione di accordo pubblico privato, per la valutazione della valorizzazione immobiliare conseguibile e del relativo contributo straordinario di urbanizzazione. Nella relativa Scheda Norma verranno inserite le eventuali prescrizioni emerse in sede di istruttoria (demolizione con ricostruzione, altezze massime, volume da recuperare, interventi di riordino, sistemazioni esterne, etc.). Il rilascio del titolo abilitativo sarà subordinato ad apposita convenzione registrata e trascritta.

**38.** Con la riconversione degli annessi rustici non più funzionali al fondo è vietato costruire nuovi annessi rustici nel fondo di riferimento.

#### **Serre**

**39.** Le serre, caratterizzate da struttura fissa fuori terra, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura dei 50% del fondo di proprietà o di disponibilità.

**40.** Le serre, caratterizzate da struttura fissa, purchè volte alla produzione o forzatura della coltura possono essere installate senza obbligo di titolo abilitativo e senza alcun limite di

superficie, fermo restando, nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire come per gli altri interventi edificatori, il prescritto provvedimento di cui al D.Lgs n.42/2004.

**41.** Il rilascio del titolo abilitativo per la costruzione di serre è soggetto alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso da trascrivere sui registri immobiliari fino alla variazione dello strumento urbanistico della zona.

**42.** Le serre, caratterizzate da struttura fissa fuori terra, sono soggette alle indicazioni della D.G.R.V. n. 172 del 3 febbraio 2010 e s.m.i., riguardante le caratteristiche tecnologiche e gli elementi accessori al loro funzionamento.

## **Art. 20 Zona omogenea F**

**1.** Sono zone destinate ad uso pubblico, ad attrezzature e impianti di interesse generale e comprendono i seguenti servizi:

- 1) - istruzione, servizi di interesse comune civili e religiosi, verde pubblico attrezzato a parco e per il gioco e lo sport, parcheggi.
- 2)- aree per attività collettive della zona artigianale-industriale.

**2.** In tali zone si applica la disciplina posta dalle vigenti disposizioni di legge in materia, ed in particolare dell'articolo 4 della L. 847/1964 e del DM 2 aprile 1968, n. 1444, nonché dell'articolo 31 della LR 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni.

**3.** I simboli e le grafie che distinguono i servizi, hanno valore indicativo; la destinazione specifica delle singole aree, può essere modificata con deliberazione del Consiglio Comunale, in seguito alla approvazione degli SUA, di progetti edilizi delle nuove costruzioni e delle nuove opere oggetto di variante del PI, ferme restando le quantità minime di legge stabilite per ogni servizio.

**4.** Tutte queste aree rientrano nel computo delle dotazioni minime di legge e sono di uso pubblico per la loro utilizzazione non limitata a categorie specifiche e definite di utenti.

**5.** Le zone di cui al comma 1 non attuate alla data di approvazione del PI ma riconfermate sono preordinate alla espropriazione per pubblica utilità, in vista della esecuzione delle opere da parte di enti e amministrazioni pubbliche e di altri enti istituzionalmente competenti.

**6.** Le zone preordinate all'esproprio hanno la durata di cinque anni e possono essere reiterate una sola volta e per la stessa durata. Il Comune può, anche su proposta dei proprietari interessati, definire forme alternative all'espropriazione. Tali forme seguono i criteri della compensazione urbanistica ai sensi dell'articolo 37 LR 11/2004, ovvero possono consistere nella permuta con altri immobili o con quote edificatorie all'interno dei piani urbanistici, oppure nella partecipazione dei proprietari medesimi alla realizzazione delle attrezzature e dei servizi pubblici localizzati dal piano degli interventi su immobili dagli stessi posseduti.

**7.** Le attrezzature ed i servizi previsti ai commi 4°, 5° e 6° possono essere realizzati, previa convenzione e in concessione temporanea del diritto di superficie, anche da cooperative, enti, società o privati che si impegnano a costruire - secondo un progetto conforme alle esigenze comunali - a loro cura e spese, l'edificio o gli impianti e ne assumano la gestione del servizio per il periodo convenzionato rispettandone le finalità sociali; è ammessa inoltre la costruzione degli impianti da parte dei proprietari dell'area con i criteri di cui al presente punto.

**8.** Per i servizi pubblici e di uso pubblico esistenti sono consentiti gli interventi di:

- manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.
- adeguamento alle disposizioni vigenti di legge o di regolamento.
- adeguamento alle disposizioni di legge per la eliminazione delle barriere architettoniche.

9. E' sempre ammessa la costruzione di chioschi a carattere precario e di locali prefabbricati di mescita e per il ristoro, convenzionati nelle aree libere da attrezzature.

10. In particolare per le zone destinate ad impianti sportivi è consentita la costruzione di adeguate attrezzature di ristoro, funzionali e proporzionate all'uso degli impianti medesimi.

11. E' sempre ammessa l'abitazione del personale di custodia.

12. Secondo le specifiche destinazioni delle singole zone F e nel rispetto delle relative normative, la realizzazione delle strutture e l'utilizzazione delle medesime potranno essere affidate a privati con apposita convenzione che preveda modalità di intervento, di gestione e tempi di durata, da approvarsi dal Consiglio Comunale.

13. Le nuove costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti devono rispettare le norme di seguito riportate.

#### **ZONA Fa - ISTRUZIONE**

14. Zone destinate alla costruzione di edifici scolastici di ogni ordine e grado.

15. Per le nuove costruzioni gli indici stereometrici saranno fissati dai singoli progetti funzionali nel rispetto della legislazione vigente.

16. In particolare sono fatte salve le zone previste dal D.M. 18/12/75 per l'attuazione dell'art. 9 della L.S. 412/75.

#### **ZONA Fb - ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE**

17. In tali zone possono essere realizzati edifici destinati al culto, ai servizi sociali, culturali, assistenziali, sanitari, amministrativi e di pubblico servizio.

18. La realizzazione di tali edifici compete all'Amministrazione pubblica ed agli enti a ciò preposti istituzionalmente. E' ammesso l'intervento di organismi privati, previa sottoscrizione, registrazione trascrizione di apposita convenzione approvata dal Consiglio Comunale.

19. Gli indici stereometrici e i parametri di intervento sono stabiliti nell'ambito dei singoli progetti nel rispetto della legislazione vigente.

#### **ZONA Fb/a - AREA PER MERCATO E FIERA/SERVIZI DI INTERESSE COMUNE**

20. Il piano individua specificatamente le aree destinate a mercato e fiera all'interno delle quali sono ammesse solamente strutture con caratteristiche di flessibilità e reversibilità (tensostrutture, ecc).

21. Nell'ambito di un progetto esecutivo, potranno essere inoltre ammesse edificazioni fisse di servizio a supporto dell'area.

#### **ZONA Fb/b - CENTRO RISI**

22. Area individuata con la Z.T.O. F con cartiglio n°FR -1 e destinata all'insediamento di tutte le attività per la promozione dei processi di commercializzazione e distribuzione del riso, compresi gli spazi per svolgere le manifestazioni inerenti alla fiera del riso.

23. L'intervento su tale area è attuato con Piano Attuativo di iniziativa pubblica (P.P.), che, in considerazione della valenza ambientale dell'area, dovrà stabilire tutte le caratteristiche tipologiche e costruttive in dettaglio, relative agli interventi ammessi, che dovranno comunque

riferirsi a strutture di legno, mattoni e/o altri materiali caratteristici del luogo, con tipologie architettoniche simili a quelle tipiche delle costruzioni degli annessi agricoli della zona, escludendo le tipologie riferibili alle costruzioni prefabbricate di tipo industriale. L'attuazione potrà avvenire anche per stralci funzionali.

**24.** Sono consentite nuove costruzioni di tipo fisso, per servizi, magazzini, ricoveri attrezzature espositive, depositi, sale riunioni, uffici e spazi per svolgere stage e corsi di specializzazione, ecc., nonché tutte le strutture correlate alle attività espositive, con una superficie coperta massima pari al 25% della superficie territoriale e con un'altezza massima pari a m. 8,50, da realizzarsi con strutture di legno, mattoni e/o altri materiali caratteristici del luogo, con tipologie architettoniche riferite alle tipiche costruzioni degli annessi agricoli della zona, escludendo le tipologie riferibili alle costruzioni prefabbricate di tipo industriale.

**25.** E' consentita anche la realizzazione di un edificio di mc. 500 con altezza massima di m. 6,50 per la residenza del custode.

**26.** Tutto il perimetro dell'area dovrà essere piantumato con essenze arboree locali, preferibilmente con pioppo cipressino, così pure i percorsi interni principali dovranno essere piantumati con essenze simili.

**27.** Sono consentite costruzioni di tipo precario, per il tempo necessario alle manifestazioni fieristiche, da realizzarsi con strutture mobili, preferibilmente realizzate con materiali quali legno e vetro.

**28.** E' consentita la pavimentazione fissa solo delle aree strettamente necessarie ai percorsi pedonali principali e/o necessari all'accessibilità dei mezzi pesanti, per il montaggio e lo smontaggio delle costruzioni precarie con struttura mobile.

**29.** E' consentita la pavimentazione precaria degli spazi prettamente adibiti a zone espositive con pannelli di tipo mobile, per il tempo necessario alle manifestazioni fieristiche.

**30.** La quota di superficie permanente del suolo non deve essere inferiore al 25% della superficie territoriale. Concorrono alla determinazione della superficie permeabile del suolo anche quelle parti organizzate con pavimento realizzato con autobloccanti in calcestruzzo di tipo grigliato, con intercluso tappeto erboso.

**31.** La realizzazione di tali strutture ed edifici compete esclusivamente all'Amministrazione Comunale e/o ad Enti a ciò preposti istituzionalmente. E' ammesso l'intervento di organismi privati, previa sottoscrizione, registrazione e trascrizione di apposita Convenzione, approvata dal Consiglio Comunale, che regola le modalità d'intervento e nel contempo stabilisce le norme sull'uso delle strutture stesse.

#### **ZONA Fc - AREE ATTREZZATE A PARCO GIOCO E SPORT**

**32.** Zone destinate a parchi, giardini aperti al pubblico, campi gioco ed impianti sportivi pubblici.

**33.** Sono consentite nuove costruzioni destinate direttamente ed esclusivamente al servizio ed alla manutenzione del verde e degli impianti:

- per i parchi e per il gioco: serre ed edifici per il ristoro e/o ricreazione;
- per gli impianti sportivi: gli impianti sportivi anche in edifici coperti ed eventuali pertinenze esclusivamente a servizi complementari allo sport (amministrazione, spogliatoi, servizi igienici, biglietteria, magazzino).

**34.** La realizzazione di tali strutture ed edifici compete all'Amministrazione Comunale ad a enti a ciò preposti istituzionalmente. E' ammesso l'intervento di organismi privati, previa sottoscrizione, registrazione trascrizione di apposita convenzione approvata dal Consiglio Comunale. In tal caso, i volumi sono soggetti a vincolo di destinazione d'uso registrato e trascritto.

**35.** Le aree interessate potranno essere sistemate a giardino, a prato e con alberatura anche di alto fusto, usando essenze autoctone o naturalizzate, a percorsi pedonali e/o sistemate con attrezzature ricreative, sportive, ecc.

**36.** Gli indici stereometrici e i parametri di intervento sono stabiliti nell'ambito dei singoli progetti nel rispetto della legislazione vigente.

#### **ZONA Fd - PARCHEGGI**

**37.** Aree destinate alla sosta di autoveicoli e dei mezzi di trasporto in genere.

**38.** E' consentita la realizzazione di piccoli manufatti per attività strettamente collegate al parcheggio, quali distributori di carburante, entro il limite del 10% della superficie complessiva del parcheggio.

**39.** L'utilizzazione delle aree a parcheggio avviene di norma per iniziativa dell'Amministrazione Comunale.

**40.** Enti e privati possono sostituirsi al Comune previa sottoscrizione di apposita convenzione approvata dal Consiglio Comunale e debitamente registrata e trascritta.

#### **Art. 21 Aree di riqualificazione**

**1.** Le aree da riqualificare individuano le parti del tessuto urbano consolidato che presentano necessità di riqualificazione e riconversione intensiva e/o diffusa anche mediante la demolizione totale delle preesistenze.

**2.** In tali aree dovrà essere redatto un Piano Guida di cui all'art. 30 comma 8 delle presenti NTA, che provvederà alla redazione di schede di analisi e di progetto per la riqualificazione urbanistica ed ambientale di tali ambiti, contenenti la disciplina degli interventi al fine di definire le nuove utilizzazioni ed i relativi parametri urbanistici, individuando le unità minime di intervento.

**3.** La progettazione del Piano Guida dovrà normare gli interventi secondo due tipologie prevalenti: la riconversione, che prevede la demolizione degli immobili esistenti e la ricostruzione di volumi con destinazioni d'uso compatibili (oppure il cambio d'uso degli immobili esistenti di qualità), o la riqualificazione/ripristino del sito, anche per destinazioni non insediative (a verde, agricole, sportive o altro) coerenti con il contesto in cui è inserito, a fronte di una compensazione mediante credito edilizio da trasferire altrove.

**4.** Fino all'approvazione dello strumento di progettazione urbanistica di cui al comma precedente, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nel rispetto dei parametri indicati nel repertorio normativo, e comunque tutti gli interventi edilizi finalizzati al recupero edilizio dell'esistente. Per gli interventi che permettano l'arretramento della sagoma dell'edificio al fine di ristabilire la distanze di legge dagli edifici limitrofi, e, qualora prospicienti la sede stradale, permettano altresì l'arretramento della proprietà di almeno un metro di profondità, con relativa cessione al Comune dell'area per ampliare la sede stradale, viene concessa una premialità volumetrica pari al 20% del volume attuale dell'edificio, con possibilità di elevarsi in altezza di un piano rispetto all'attuale, in deroga all'indicazione del repertorio normativo.

**5.** Fino all'approvazione dello strumento di progettazione urbanistica di cui al comma 3 del presente articolo, per le attività produttive e di prestazione di servizi, relativamente agli interventi edilizi che interessino i fabbricati, gli impianti e altri luoghi in cui si svolgono tutte o parte delle fasi di produzione di beni e servizi, per necessità di realizzazione, trasformazione,

ristrutturazione o riconversione, sono consentiti gli interventi diretti nei limiti dei parametri urbanistici della ZTO a cui appartengono.

#### **Art. 22 Edilizia esistente**

1. Salvo diverse prescrizioni, sono consentiti, anche in assenza degli strumenti urbanistici attuativi preventivamente richiesti dal PI, in tutte le zone ed aree, gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.
2. Allo scopo di riqualificare le aree scoperte di lotti edificati, può essere consentita, anche oltre l'indice di densità fondiaria, la ricostruzione, in altra sede posta all'interno del lotto e senza aumento del volume, dei manufatti di servizio al fabbricato principale (autorimesse, ripostigli, baracche, ecc.). La ricostruzione deve avvenire sulla base di un progetto unitario comprendente la sistemazione urbanistica di tutti gli immobili del lotto e nel rispetto delle altre norme di zona. Nel caso di nuove costruzioni o ampliamenti in presenza di autorimesse, ripostiglio o altre costruzioni analoghe, il distacco tra fabbricati può essere inferiore a m. 10 purché non vi siano pareti finestrate.
3. E' consentita la demolizione e ricostruzione di volumi residenziali, a parità di volume, anche oltre alla densità fondiaria di zona, all'interno del lotto nel rispetto degli allineamenti secondo una sistemazione urbanistica dell'area, entro i limiti delle distanze minime dagli edifici fronteggianti e dai confini di proprietà, determinando un riassetto architettonico dei volumi edilizi presenti nel lotto interessato all'intervento.
4. In tutte le zone ed aree è consentita la modifica di destinazione d'uso, anche senza opere, purché vengano rispettate le destinazioni d'uso previste dal PI. Le modifiche di destinazione d'uso per le attività commerciali, direzionali, artigianali, devono garantire la dotazione di parcheggi pubblici e/o di uso pubblico di cui ai precedenti articoli.

#### **Art. 23 Edifici di interesse storico-ambientale**

1. Il PI definisce l'ambito di tutela degli edifici di valore culturale, comprendente gli edifici da tutelare e gli immobili contigui anche se privi di valore, in precisazione di quanto indicato nel PAT..
2. Gli ambiti, gli immobili ed ogni elemento vincolato sulle tavole di Piano hanno valore ricognitivo e non esaustivo. La mancata indicazione di ambiti od immobili che risultino vincolati a sensi di legge non esime dalla rigorosa applicazione della disciplina di protezione. Analogamente l'errata indicazione o l'effettiva mancanza di ambiti o immobili vincolati ai sensi di legge, siano essi corsi d'acqua, strade, edifici e quant'altro non comporterà l'applicazione della disciplina di cui ai successivi articoli anche se nell'elaborato grafico è rappresentata la tutela od il vincolo. Infine il venir meno degli elementi generatori di vincolo e/o delle relative disposizioni di legge, a seguito di modificazione degli stessi, fa venir meno la cogenza delle relative norme.
3. Tutti gli interventi, esclusi quelli di manutenzione ordinaria, sono soggetti alla presentazione di un progetto i cui elaborati, comprendenti l'analisi filologica degli immobili interessati devono essere redatti come disposto dal Regolamento Edilizio.
4. Oltre alle destinazioni d'uso stabilite dal PI per le zone e aree incluse nell'ambito di tutela, sono consentite le seguenti destinazioni: residenze, pubblici esercizi, negozi, attività culturali e sociali, artigianato di servizio e artistico, purché compatibili con i valori da tutelare. Sono escluse le discoteche e le sale giochi.



5. In caso di modifica alla destinazione d'uso da "Annesso Rustico" a una di quelle di cui sopra, nell'area agricola di pertinenza dell'azienda in cui insiste tale fabbricato non è ammissibile la nuova edificazione di annessi rustici.

#### **IMMOBILI VINCOLATI AI SENSI DELLE LEGGI 1089/39, n. 1497/39 E DAL D.LGS. 42/04**

6. Aree interessate dall'esistenza di singoli edifici o complessi architettonici di importanza storico - artistica e/o ambientale, compresi manufatti di archeologia industriale, anche non vincolati dalle leggi 1089/39, 1497/39 e D.Lgs. 42/04. In esse gli interventi ammessi sono quelli enunciati nelle relative schede e conseguenti ai gradi di protezione attribuiti, secondo quanto disposto dalle presenti Norme di Attuazione.

7. Per le operazioni di restauro o ristrutturazione, ove ammessa, le distanze tra edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

8. Per la presentazione dei progetti relativi agli edifici classificati con grado di protezione GP1 GP2 e GP3, sono richiesti rilievi particolari e la produzione di una relazione storico- critica sull'edificio interessato, sul suo impianto originario e sulle successive trasformazioni nei secoli, corredate da una particolareggiata documentazione fotografica, anche dei materiali costruttivi e di ogni elemento qualificante interno ed esterno.

- Sono fatte salve, comunque le disposizioni delle leggi 1089/39, 1497/39 e D.Lgs. 42/04 e successive modifiche o integrazioni;
- Le aree libere sono utilizzabili ai sensi della presente Normativa.

9. Elenco degli immobili vincolati ai sensi della legge 1089/39, 1497/39 e D.Lgs. 42/04:

1	Chiesetta della Bastia	Fg. 44 (ex sez. F), mapp. 53 (più area di rispetto: mapp. 19, 26, 42, 43, 45, 46, 47, 49, 50, 51)
2	Corte già Ospedale della Bastia	Fg. 44 (ex sez. E), mapp. 44, 74
3	Pila loc. Boschi	Fg. 34 (ex sez. D), mapp. 2 parte.
4	Oratorio denominato Corte Torre	Fg. IV, mapp. 22, 24.
5	Villa Guarienti	Tarmassia, Fg 48 (ex sez. F), mapp. 44, 50, 51, 53, 56, 95, 112.
6	Villa Pedemonte Vò	Vò, Fg. 2 (ex sez. B), mapp. 15, 17, 18, 19, 20, 21', 22, 24.
7	Chiesetta quattrocentesca dei Minori	Fg. 45 (ex sez. A), mapp. G (più area di rispetto mapp. 95).
8	Pila Vecia Ferron (11)	Fg. 10 (ex sez. B), mapp. 5 parte.
9	Villa Pellegrini	Pellegrina, Fg. 85 (ex sez. G), mapp. 98, 17, 19.
10	Villa Pellegrini	Pellegrina, Fg. 85 (ex sez. G), mapp. 4/b/d/a, 7, 3/a/b, 8/b, 165, 1, 2, 5, 6, 49, 86, 12/c/h/f/e.
12	Corte Padovana	Fg.4 map.232 Fg.32 mapp.1017,1018 Fg.33 mapp.21,232,136, 1199, 1200,1201,1202,1203,1204, 1205, 1206, 1207, 1208
13	Corte Boschi	Fg.26 mapp. 37, 36, 5, 4, A, & parte

**10.** Risultano inoltre sotto tutela, ai sensi del D.Lgs- 42/04, tutti gli edifici di proprietà pubblica che abbiano almeno 70 anni.

#### **EDIFICI DI CUI ALL'ART 10 L.R. 24/85**

**11.** Riguarda le parti di territorio interessate da corti, colmelli e altre aggregazioni edilizie rurali di antica origine che conservano, nell'organizzazione territoriale, e cioè nel loro assetto funzionale e localizzativo, nell'impianto urbanistico, nei rapporti fra edilizia - servizi - viabilità, nelle strutture edilizie e nella forma urbana, i segni di una formazione remota con proprie originarie funzioni economiche, sociali, politiche e/o culturali.

**12.** Fanno parte integrante le aree funzionalmente collegate con le caratteristiche appena evidenziate ed interessate da analoghi modi d'uso.

**13.** L'edificato viene classificato secondo i valori d'arte, di storia, di cultura, a mezzo di schede d'analisi attribuendo ad ogni edificio un grado di protezione in relazione ai valori sopraccitati ed una destinazione d'uso compatibile con la tipologia e la morfologia dell'edificio stesso.

**14.** Gli indici stereometrici che accompagnano ogni scheda di analisi appartengono ad un sistema di rilevazioni di tipo urbanistico, pertanto agli stessi non si dovrà fare riferimento in sede di istruttoria e rilascio di concessioni edilizie.

**15.** Il tutto trova sintesi e rappresentazione nelle tavole tematiche d'analisi facenti parte del progetto di Piano.

**16.** Elenco edifici schedati:

- |     |  |
|-----|--|
| 1   | Corte Baldon                             |
| 2   | Corte Vò Pindemonte                      |
| 3   | Corte Passalongo                         |
| 4   | Oratorio di San Giorgio                  |
| 5   | Corte Cercamano                          |
| 6   | Pila Padovan ora "Molino Ferron"         |
| 7   | Corte Saccovener                         |
| 8   | Corte Caselle                            |
| 9   | Corte Osegiolo                           |
| 10  | Corte Boschi                             |
| 11  | Molino di Corte Boschi                   |
| 12  | Chiesa Campestre di S. Antonio da Padova |
| 13  | Corte Casalbergo                         |
| 14  | Corte Bosco                              |
| 15  | Corte Campolongo                         |
| 16  | Casa Falduto                             |
| 17a | Corte Schioppo                           |
| 17b | Annessi Corte Schioppo                   |
| 18  | Corte Donzellini                         |
| 19  | Corte Padovana                           |
| 20  | Molino dell'Abate                        |
| 21  | Molino della Giarella                    |
| 22  | Corte Palazzina                          |
| 23  | Corte Tondello                           |
| 24  | Corte Rivanello                          |
| 25  | Corte Valbissara                         |
| 26  | Corte Settecaminini                      |
| 27  | Corte Soardo                             |
| 28  | Corte Toccolo                            |

- 29 Corte Mandello
- 30 Oratorio di S. Michele
- 31 Corte Zenobio
- 32 Corte Ponterosso
- 33 Chiesa e Complesso Rreligioso di S. Francesco
- 34 Corte Casalina
- 35 Corte Polonga
- 36 Corte Casotti

**17.** Ai sensi dell'articolo 11.3 del PAT "Contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi", viene prevista la tutela e la valorizzazione degli eco-molini del fiume Tartaro, quali elementi tipici degli insediamenti rurali della bassa veronese da conservare e valorizzare attraverso attività di accoglienza, di ristoro ed agriturismo e produzione di energia rinnovabile. In particolare per la produzione di energia rinnovabile, con riferimento alla realizzazione di mini impianti idroelettrici su dislivelli fluviali esistenti, per la valorizzazione degli eco-molini si prevedono una riduzione degli oneri edilizi ed urbanistici ed eventualmente perequativi, da valutare in sede di presentazione del progetto.

L'architettura rurale è così individuata:

- Mulino e Pila Pindemonrte, in località Vo' Pindemonte (datazione 1742-1752);
- Pila Cristato Ferron detta Pila Vecia, in località Passolongo (datazione 1650);
- Pila Brà, in località Boschi (datazione XV secolo);
- Mulino e Pila dell'abate (datazione post 1731);
- Mulino e pila Brà detto Della Giarella, in via Giarella (datazione XV secolo);
- Mulino e Pila Radice Schioppo detto Del Palasio (datazione 1613);
- Pila Padovani (datazione 1639);
- Pila Fracastoro Maffei, in località Oseggioolo (datazione post 1571);
- Pila Peccana, in località Seren (datazione XVIII secolo);
- Pila Pomodoro, in località Boschetto (datazione 1694);
- Mulino e pila Cerini Serego, in località Villa Fontana (datazione ante 1644);
- Pila della Culà (datazione ante XVII secolo).

Le prime 6 architetture rurali sono già tutelate dal PRG vigente. Per le rimanenti vengono individuate nuove schede così identificate:

- 37 Pila Padovani;
- 38 Pila Peccana;
- 39 Pila Pomodoro;
- 40 Mulino e pila Cerini Serego;
- 41 Pila della Culà.

#### **Art. 23a Opere idrauliche di interesse storico-ambientale**

**18.** Il PI promuove la valorizzazione delle opere idrauliche di interesse storico-ambientale per il loro valore intrinseco, per evidenziare l'importanza del sistema delle acque nell'evoluzione degli insediamenti di Isola e per il ruolo svolto dalle stesse nell'ecosistema naturale.

**19.** A tal fine, compatibilmente con le esigenze di regolare il deflusso delle acque, favorisce il mantenimento delle opere idrauliche di derivazione, il restauro delle opere di difesa, pozzi e fontane di interesse storico, il ripristino di mulini, magli, pile ed altre attività idroproduttive di interesse storico, comunque compatibili con le caratteristiche paesaggistiche ed ambientali. Il PI provvede al censimento delle opere idrauliche di interesse storico-ambientale sopra descritte, ed a riportarne la disciplina.

**20.** In assenza della classificazione e disciplina da parte del PI, sulle opere idrauliche di interesse storico-ambientale, ancorché non individuate dal PI, sono possibili i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Sono comunque fatti salvi gli interventi di difesa idraulica da parte dell'autorità idraulica competente.

#### **Art. 24 *Categorie di intervento e modalità d'uso***

**1.** A ogni unità edilizia esistente in funzione del suo maggior o minor valore accertato è stato assegnato un grado di intervento a cui fa riferimento la normativa qui di seguito specificata.

**2.** In sede di progetto edilizio o di piano attuativo è ammessa la dimostrazione di appartenenza di parti funzionali di un edificio a diverso grado di protezione da quello previsto dal P.I.; la dimostrazione deve essere provata da documenti di archivio, ricerche storiche, analisi statistiche o indagini non distruttive.

**3.** Il Consiglio Comunale sulla base della documentazione prodotta prende in esame l'istanza e, ove la ritenga esaustiva, attribuisce all'edificio la nuova classificazione, con formale provvedimento che diventa efficace con l'esecutività della deliberazione ai sensi dell'art. 130 della Costituzione.

**4.** Per una migliore comprensione degli interventi ammissibili si forniscono le definizioni dei concetti di:

- ***Rinnovo***

Si intende ogni intervento e/o trattamento sugli elementi originari atto ad assicurare continuità d'uso. Detti interventi e/o trattamenti possono giungere fino a ripristino (escluso).

- ***Ripristino***

Si intende ogni opera che sostituisce integralmente con le stesse tecniche e materiali elementi collassati, irrecuperabili ma riproducibili tecnologicamente.

- ***Sostituzione***

Si intende ogni opera che sostituisce con tecniche, strutture e materiali attuali gli elementi e/o le parti alterate e/o trasformate, non più riconducibili ai modelli originari di carattere storico, tipologico e ambientale.

**5.** Le categorie d'intervento edilizio previste dal PI sono quelle definite dall'art. 3 Dpr 6 giugno 2001, n. 380, e dalla Legge regionale 8 luglio 2009, n. 14, con le ulteriori specificazioni dei successivi articoli, stabiliti nelle norme del Piano di Assetto Territoriale Intercomunale dell'Area Metropolitana:

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) interventi di manutenzione straordinaria;
- c) interventi di restauro e di risanamento conservativo;
- d) interventi di ristrutturazione edilizia di tipo "A";
- e) interventi di ristrutturazione edilizia di tipo "B";
- f) interventi di nuova costruzione.

#### **Interventi di manutenzione ordinaria**

**6.** Sono gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovo e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Nella loro effettuazione dovranno essere utilizzate tecnologie e materiali uguali o analoghi a quelli originali.

### **Interventi di manutenzione straordinaria**

**7.** Sono interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere, quando siano eseguite con materiali di caratteristiche diverse da quelle originali esistenti:

1. rifacimento di intonaci e coloriture esterne;
2. rifacimento degli infissi esterni;
3. rifacimento della sistemazione esterna;
4. rifacimento dei pavimenti o rivestimenti esterni.

**8.** In particolare, sono considerati interventi di manutenzione straordinaria quelli sottoelencati, quando comportino esecuzione di opere murarie:

- a) rifacimento o installazione di materiale di isolamento;
- b) rifacimento o installazione di impianti di riscaldamento e di raffreddamento;
- c) rifacimento o installazione di impianti di accumulazione o di sollevamento idrico;
- d) rifacimento di impianti igienici.

**9.** Sono comunque considerati interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere:

- a) installazione di impianti igienico-sanitari ricavati nell'ambito del volume dell'unità immobiliare;
- b) realizzazione di chiusure o aperture interne che non modifichino lo schema distributivo;
- c) consolidamento delle strutture di fondazione o di elevazione;
- d) costruzione di vespai di isolamento.

**10.** Dovranno essere utilizzate tecnologie e materiali uguali o analoghi a quelli originali; in particolare:

- a) nel caso non fosse possibile il mantenimento degli intonaci originali, i nuovi intonaci dovranno essere realizzati a calce con la conservazione e il ripristino delle cornici e degli elementi decorativi, secondo il disegno e le sagome esistenti; non dovranno essere lasciati in vista archi, archetti di scarico e murature in mattoni, se non nei casi in cui siano documentati come caratteristiche formali originali;
- b) le tinteggiature dovranno essere a base di calce idrata e terre coloranti;
- c) particolare cura dovrà essere dedicata alla salvaguardia di pavimenti tradizionali esistenti, sia all'interno degli edifici che nelle aree esterne;
- d) i materiali utilizzati per il rifacimento del manto di copertura, la sostituzione delle grondaie, dei pluviali, delle canne fumarie e relative torrette, dovranno essere coerenti con le preesistenze.

### **Interventi di restauro e risanamento conservativo**

**11.** Sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili e comunque da definire esattamente in sede di P.I..

**12.** Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

**13.** Sono in particolare consentiti i seguenti interventi:

- a) il consolidamento, il rinnovo, il ripristino ed il recupero degli elementi formali e strutturali costitutivi dell'edificio, dell'impianto distributivo sia orizzontale che verticale, nonché degli elementi decorativi;
- b) per i locali ad uso abitativo, previo parere U.L.S.S., il mantenimento delle altezze esistenti anche se inferiori a quelle minime prescritte;

- c) l'inserimento di elementi secondari (tramezze, controsoffitti) mediante la realizzazione di opere reversibili e comunque compatibili con le caratteristiche architettoniche e decorative;
- d) il ripristino di nuovi fori quando ne sia dimostrata la preesistenza con saggi o documentazione iconografica;
- e) l'inserimento o la modifica di servizi igienici senza alterazioni volumetriche degli edifici;
- f) la realizzazione o l'adeguamento di impianti tecnologici, senza compromissioni strutturali irreversibili e senza degrado stilistico, alterazioni volumetriche, modifiche dell'andamento delle falde di copertura e occupazione di spazi aperti.

**14.** Dovranno essere demoliti eventuali ampliamenti superfetativi e ogni elemento deturpante l'immagine dell'immobile.

**15.** Il P.I. potrà consentire, sulla scorta di una schedatura dei singoli manufatti e relative aree pertinenziali, la variazione di destinazione d'uso, che dovrà in ogni caso essere compatibile con l'esigenza di tutela, in particolare dell'impianto strutturale.

#### **Interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A**

**16.** Gli interventi devono salvaguardare la riconoscibilità dell'unità originaria e tutti quegli elementi, sia esterni che interni, aventi significativa caratterizzazione e valore sotto il profilo storico, culturale ed ambientale.

**17.** Con uso di tecnologie e materiali tradizionali sono ammessi:

- a) interventi di risanamento e/o ripristino dell'involucro murario esterno e del suo corredo decorativo;
- b) interventi di rinnovo, di sostituzione o integrazione degli impianti ed elementi distributivi verticali e orizzontali, nonché di integrazione di impianti igienico-sanitari e tecnologici, conservando la leggibilità dello schema generale dell'impianto tipologico di riferimento; in particolare non dovrà essere modificata la partitura originale delle strutture portanti;
- c) la ricostruzione di parti demolite purché:
  - le preesistenti demolite siano adeguatamente suffragate da accurate analisi e testimonianze documentarie;
  - l'intervento di ricostruzione non comporti alterazione del valore architettonico/ambientale del fabbricato;
  - l'altezza della parte da ricostruire non ecceda quella della parte esistente;
  - l'intervento di ricostruzione rispetti le norme di zona in materia di distanze dai confini e dai fabbricati.

#### **Interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B**

**18.** Si applicano agli immobili che presentano sostanziali modifiche, per i quali è prescritta la conservazione dei singoli elementi superstiti. Per tali edifici, oltre agli interventi di ristrutturazione di tipo A, sono consentiti:

- la ricomposizione degli immobili modificati nel tempo, con possibilità di inserire nuove aperture su tutti i prospetti, ad eccezione di quelli con originaria valenza storico-architettonica, con l'avvertenza che per le porzioni di immobili già snaturate dovranno essere adottati interventi atti a ridurre l'eventuale impatto negativo delle opere già realizzate;
- modifiche distributive e dimensionali dei locali non coerenti con l'impianto originario.

## **Interventi di nuova costruzione**

**19.** Sono quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite agli articoli precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

- a. la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera f;
- b. gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- c. la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- d. l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- e. l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- f. gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- g. la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;
- h. gli "interventi di ristrutturazione urbanistica", quelli risolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

## **Modi di attuazione**

**20.** Ciascuna unità edilizia con specifico grado di protezione, costituisce Unità di Minimo Intervento: il rilascio di titoli abilitativi può dunque essere consentito solo quando la investono nella sua totalità.

**21.** In casi particolari, individuati puntualmente nelle tavole di Piano l'unità minima di intervento può comprendere più unità edilizie.

## **Destinazioni d'uso**

**22.** Nella relativa tavola del Piano sono individuate le seguenti destinazioni d'uso

- 1 - verde privato;
- 2 - superfici scoperte, pavimentate,
- 3 - edifici vincolati.

**23.** Per gli edifici vincolati valgono le seguenti norme:

- 1) edifici con grado di protezione dall'1 al 5, sono ammessi:

residenza, nonché uffici, attività commerciali o artigianato artistico e di servizio purché ad essa collegati con adeguamento degli standard da attuarsi previa apposita convenzione e dei piani primo ad artigianato di servizio a condizione che non costituisca pericolo ai sensi della legislazione vigente sulla protezione civile, sulla prevenzione incendi, sugli inquinamenti dell'acqua, dell'aria e del suolo e non sia rumoroso o graveolenti.

2) edifici con grado di protezione 6 sono ammesse le stesse destinazioni d'uso previste per gli edifici con grado di protezione da 1 a 5 purché esse siano chiaramente definite e quantificate nel progetto di cui al titolo abilitativo.

24. Il titolo abilitativo è subordinato alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo che preveda la realizzazione e/o il potenziamento delle opere di urbanizzazione e standard primari.

#### **Utilizzo dei sottotetti**

25. E' sempre ammessa l'utilizzazione dei sottotetti a fini accessori e/o residenziali,- in questo secondo caso dovranno sussistere i comuni requisiti igienici e l'altezza media interna non inferiore a m 2,70 altezza questa che definirà l'inviluppo della superficie corrispondente ai minimi previsti dal Regolamento Edilizio, relativamente ai locali abitabili.

26. Tali superfici potranno anche essere incrementate con superfici di sottotetto di altezza inferiore alla minima prevista, non dovranno invece essere operati tagli nelle falde dei tetti per realizzare terrazze.

27. Sono consentiti invece lucernari con dimensioni max 1,00 x 1,00 per edifici con G.P. 4, 5, 6, tali aperture di aerazione devono avere, nel loro complesso, superficie pari a 1/8 della superficie netta di calpestio di ogni vano abitabile di nuova utilizzazione.

28. Gli alloggi ricavati possono essere autonomi, con accesso indipendente da distribuzione verticale preesistente, ovvero essere ambienti annessi agli alloggi sottostanti con apposito collegamento verticale interno.

#### **Interventi diretti**

29. L'intervento diretto é previsto nei seguenti casi:

- per gli edifici soggetti a grado di protezione 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 secondo le modalità già indicate sulla specifica normativa,
- per gli edifici ricadenti nelle aree di interesse paesaggistico non soggetti a nessun Grado di Protezione nel caso della semplice demolizione senza ricostruzione.

#### **Interventi soggetti a piano attuativo**

30. L'intervento. con strumento attuativo e previsto per il recupero di edifici ricadenti nelle aree di interesse paesaggistico comprese negli ambiti dei complessi edificati, come previsto dalle presenti norme ed evidenziato nelle schede di Piano.

31. In questi ambiti d'intervento sono comunque soggette a vincolo di inedificabilità le aree individuate come "corte pavimentata" e "verde privato".

#### **Norme per la presentazione dei progetti**

32. Per tutti i progetti di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione parziale e globale si richiede una documentazione dettagliata dello stato di fatto dell'edificio per quanto attiene sia l'aspetto storico ambientale, sia l'aspetto statico-igienico, con allegato il rilievo dello stato di fatto, in scala 1/50, delle piante, di tutti i prospetti, nonché un adeguato numero di sezioni.

33. Per tutti i progetti relativi a fabbricati di cui alla presente normativa dovrà prodursi idonea documentazione fotografica a colori dell'edificio interessato e delle aree nelle immediate adiacenze al fine di meglio valutarne le proposte progettuali, anche di minima entità, che interessino l'edificio nel suo contesto ambientale.



34. Tale documentazione dovrà dimostrare la validità dell'intervento proposto che dovrà essere redatto in scala 1/50 per le piante, i prospetti e le sezioni (nel numero necessario alla perfetta comprensione dell'intervento proposto), con eventuali particolari architettonici in scala 1/5 o 1/10 o 1/20, se richiesti.

35. Il progetto dovrà essere accompagnato da una relazione esplicativa e da un'unica analisi storica, con relativa documentazione, dell'edificio su cui si intende intervenire e dell'intero comparto in cui è inserito.

36. La mancanza degli elaborati precisati comporta la restituzione del progetto e sospende i termini di legge per le determinazioni del Sindaco.

### **Art. 25 Grado di tutela**

1. I tipi di intervento sull'edilizia esistente sono definiti dalla legge. Eventuali limitazioni per talune tipologie di intervento conseguenti all'assegnazione di gradi di protezione, sono regolate dal presente articolo.

2. Come detto in precedenza agli edifici, in misura dei maggiore o minore valore accertato, è stato assegnato uno dei seguenti gradi di protezione a ciascuno dei quali corrisponde un particolare tipo di intervento successivamente esplicato:

grado 1 - Restauro filologico;

grado 2 - Risanamento conservativo;

grado 3 - Restauro propositivo;

grado 4 - Ristrutturazione parziale;

grado 5 - Ristrutturazione globale;

grado 6 - Demolizione e ricostruzione;

grado 7 - Demolizione senza ricostruzione.

### **RESTAURO FILOLOGICO (per gli edifici con grado di protezione 1)**

3. Riguarda edifici e strutture murarie di elevato valore monumentale, vincolati dalla Soprintendenza alle Monumenti e Belle Arti, ai Beni Ambientali e Architettonici, da conservare o ripristinare integralmente secondo i criteri del restauro scientifico.

4. Ogni intervento deve essere autorizzato dalla Soprintendenza competente.

5. L'intervento mira alla conservazione della configurazione originaria dell'edificio e dello spazio di pertinenza (compresi tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, edicole, lapidi antiche, spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino, ecc.) nonché degli elementi architettonici, plastici e figurativi che pur introdotti in epoche successive costituiscono determinante e organico sviluppo dell'originario complesso.

6. Dovranno essere eliminati i volumi e gli elementi superfetativi, in genere di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio-, sono da considerarsi superfetazioni anche le modificazioni alla tipologia originaria quando non integrate storicamente in essa,

7. È ammessa la ricostruzione filologica di parti di edifici eventualmente collassate o demolite, non escludendo la possibilità di utilizzare materiali e tecnologie che ne denuncino la contemporaneità, non è in ogni caso consentito realizzare alcun tipo di intervento edilizio sostitutivo sulle eventuali demolizioni di sopraelevazioni e di superfetazioni.

8. E' ammessa la possibilità sia di installare servizi igienici illuminati e aerati artificialmente, sia di eseguire limitate tramezzature preferibilmente in pannelli prefabbricati smontabili, sempreché non sussista alterazione alcuna degli ambienti di importanza storico documentativa o architettonica.
9. Per rispettare lo stato di fatto e ammessa una altezza minima dei vani abitabili pari a ml. 2,40 esclusivamente per i vani la cui funzione abitabile sia dimostrabile come esistente alla data di entrata in vigore dei D.M 05 07.1975 o successivamente a tale data se in possesso di conforme Certificato di Abitabilità.
10. L'intervento di restauro interessa anche manufatti e opere nonché tutti i reperti di valore storico documentativo e monumentale; per essi si prevede la conservazione integrale.
11. Sono comunque ammessi tutti gli interventi autorizzati dalla Soprintendenza ai Monumenti e Belle Arti.

#### **RISANAMENTO CONSERVATIVO (per gli edifici con grado di protezione 2),**

12. Riguarda edifici e strutture murarie di elevato valore monumentale di cui interessa conservare totalmente l'apparato architettonico interno ed esterno e gli elementi essenziali che concorrono a determinare il particolare valore storico ambientale.
13. L'intervento é finalizzato alla conservazione ed al ripristino della configurazione originaria dell'edificio e dello spazio di pertinenza, pur con gli indispensabili adattamenti alle esigenze della vita contemporanea, secondo le seguenti prescrizioni:
- a) conservazione e ripristino delle facciate, dei volumi esistenti, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, ecc.),
  - b) conservazione e ripristino dell'impianto strutturale originario verticale e orizzontale, i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche, senza modificazioni della quota di imposta originaria, con strutture analoghe aventi gli stessi requisiti di quelle originarie se trattasi di strutture caratterizzanti;
  - c) conservazione e ripristino dei collegamenti originari verticali e orizzontali, in quanto legati alla tipologia fondamentale dell'edificio;
  - d) conservazione e ripristino delle aperture originarie su tutte le facciate nella forma, nella dimensione e nei materiali dei contorni, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
  - e) conservazione e ripristino delle aperture originarie a livello stradale per gli accessi agli edifici o per i negozi se necessario eliminando quelle di più recente realizzazione, comunque portandole a forme e dimensioni congrue con l'insieme edilizio in cui sono inserite;
  - f) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche ecc., nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
  - g) possibilità di aggregare, eccezionalmente, unità abitative adiacenti troppo piccole o suddividere unità abitative troppo grandi per un adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici e della struttura tipologica degli edifici in questione,
  - h) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione anche parziale del profilo altimetrico originario,
  - i) possibilità di inserire scale secondarie, montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano, la tipologia e la struttura dell'edificio con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;

- l) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente con ventilazione forzata. Ove sia prioritario il rispetto delle strutture dell'organismo edilizio per tali servizi è prescritto l'uso di elementi leggeri prefabbricati;
- m) conservazione delle pavimentazioni interne originarie- laddove queste vengano meno il ripristino andrà eseguito facendo riferimento a quanto preesistente, utilizzando materiali tradizionali e modalità di posa della locale cultura;
- n) conservazione e ripristino degli infissi originari che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale; è vietata ogni mistificazione e contraffazione di tali materiali con altri surrogati o derivanti di nuova tecnologia,
- o) conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie. Le tinteggiature esterne dovranno essere date con colori a calce; sono vietate le tinteggiature lavabili, plastiche o simili.
- p) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml. 2,40 esclusivamente per i vani la cui funzione abitabile sia dimostrabile come esistente alla data di entrata in vigore del D.M. 05.07.1975 o successivamente a tale data se in possesso di conforme Certificato di Abitabilità;
- q) obbligo di eliminare le superfetazioni, e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio. E' fatto esplicito divieto di costruire nuovi poggioli o terrazze.

### **RESTAURO PROPOSITIVO (per gli edifici con grado di protezione 3)**

14. Riguarda edifici di notevole pregio architettonico di cui interessa conservare i valori morfologici e mantenere la veste architettonica esterna e gli elementi della struttura interna, per questi edifici è ammessa la possibilità di variare la destinazione d'uso originaria.

15. L'intervento dovrà tendere alla conservazione e ripristino tipologico degli elementi essenziali e caratterizzanti, anche nel caso in cui si presentino alterati da precedenti ristrutturazioni o rifacimenti, qualora tale ripristino sia possibile e documentabile secondo le seguenti prescrizioni:

- a) conservazione e ripristino delle facciate, dei volumi esistenti, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, ecc.);
- b) conservazione e ripristino dell'impianto strutturale originario verticale e orizzontale, i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche, senza modificazioni della quota di imposta originaria, con strutture analoghe aventi gli stessi requisiti di quelle originarie se trattasi di strutture caratterizzanti;
- c) i collegamenti interni verticali e orizzontali dovranno essere inseriti o modificati con il minimo di alterazione della struttura tipologica dell'edificio;
- d) conservazione e ripristino delle aperture originarie su tutte le facciate nella forma, nella dimensione e nei materiali dei contorni, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
- e) i porticati, le vaste aperture (dei fienili e di strutture simili e in genere gli spazi liberi tra pilastro e pilastro) possono essere chiusi solo mediante finestrate in modo da rispettare la forma dell'apertura stessa; è consentita eccezionalmente l'apertura di finestre sulle pareti cieche e sul tetto senza però modificarne il profilo
- f) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc., nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;

g) la suddivisione in più unità immobiliari di un edificio è possibile solo ove ciò non contrasti con la struttura tipologica dello stesso e quando il lotto su cui insiste permetta un'organizzazione adeguata delle accessibilità;

h) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione anche parziale del profilo altimetrico originario;

i) possibilità di inserire scale secondarie, montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano, la tipologia e la struttura dell'edificio con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;

l) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente con ventilazione forzata. Ove sia prioritario il rispetto delle strutture dell'organismo edilizio per tali servizi è prescritto l'uso di elementi leggeri prefabbricati;

m) conservazione delle pavimentazioni interne originarie: laddove queste vengano meno il ripristino andrà eseguito facendo riferimento a quanto preesistente, utilizzando materiali tradizionali e modalità di posa della locale cultura;

n) conservazione e ripristino degli infissi originari che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale. È vietata ogni mistificazione e contraffazione di tali materiali con altri surrogati o derivanti di nuova tecnologia;

o) conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie. Le tinteggiature esterne dovranno essere date con colori a calce: sono vietate le tinteggiature lavabili, plastiche o simili;

p) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml. 2,40 esclusivamente per i vani la cui funzione abitabile sia dimostrabile come esistente alla data di entrata in vigore del D.M. 05.07.1975 o successivamente a tale data se in possesso di conforme Certificato di Abitabilità;

q) obbligo di eliminare le superfetazioni, e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio;

r) i materiali con cui eseguire i lavori di sistemazione dovranno essere quelli tradizionalmente usati nelle architetture residenziali coeve, in particolare i pavimenti dovranno essere in cotto, in pietra o in legno, la struttura lignea del tetto e dei solai, ove costituisce elemento caratterizzante, nonché la struttura dei pilastri dovrà essere a vista;

16. Si prescrive inoltre che vengano conservate inalterate, tutte le murature d'ambito; le quote delle linee di gronda e di colmo; tutte le aperture (porte, portoni, finestre, ecc.) per posizione, forma, dimensione e contorni, tutte le decorazioni (architettoniche, pittoriche, ecc.) esistenti nell'edificio all'interno e all'esterno, la cornice di gronda, la zoccolatura, i marcapiani, le lesene e tutti gli altri elementi caratterizzanti il corredo decorativo dell'edificio o del complesso.

17. È possibile inoltre realizzare dei soppalchi in strutture mobili, in legno o in ferro, con relativo impianto distributivo.

#### **RISTRUTTURAZIONE PARZIALE (per gli edifici con grado di protezione 4)**

18. Riguarda edifici e strutture murarie di valore ambientale che conservano e/o di cui interessa conservare totalmente la veste architettonica esterna e gli elementi della struttura interna morfologicamente caratterizzanti.

19. L'intervento è finalizzato al miglioramento delle condizioni abitative interne compatibilmente con la conservazione e con il ripristino (laddove si accertino alterazioni dovute al degrado e a precedenti manomissioni) della veste architettonica esterna dell'edificio, unitamente agli elementi essenziali dell'impianto strutturale originario, qualora tale ripristino sia possibile o documentabile.

20. In generale l'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) conservazione e ripristino delle facciate degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, ecc.);
- b) i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche o igienico sanitarie con modificazioni massima della quota originaria di 50 cm se ciò non comporta il cambiamento dell'assetto originario generale dell'edificio, è prescritto l'uso di materiali analoghi se trattasi di solai originari caratterizzanti;
- c) conservazione e ripristino delle aperture originarie, su tutte le facciate nella posizione, nella forma, nelle dimensioni e nei materiali di contorno, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
- d) conservazione e ripristino delle aperture originarie a livello stradale, per gli accessi degli edifici o per i negozi, se necessario eliminando quelle di più recente realizzazione comunque portandole a forma e dimensioni congrue con l'insieme edilizio in cui sono inserite;
- e) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc., nonché degli spazi scoperti pavimentati e, sistemati ad orto o giardino;
- f) possibilità di aggregare unità abitative adiacenti troppo piccole o di suddividere unità abitative troppo grandi, per un adeguato utilizzo, nel rispetto della struttura tipologica di base e degli elementi architettonici caratterizzanti;
- g) possibilità quindi di demolizione, spostamento, costruzione di tramezzi;
- h) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti;
- i) possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio, con la tassativa esclusione dei volumi eccedenti le coperture;
- l) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente con ventilazione forzata;
- m) conservazione e ripristino degli infissi originari che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale; è vietata ogni mistificazione o contraffazione di tali materiali con altri surrogati o derivati di nuova tecnologia;
- n) conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie. Le tinteggiature esterne dovranno essere date con colori a calce sono vietate le tinteggiature plastiche o simili;
- o) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml. 2,40 esclusivamente per i vani la cui funzione abitabile sia dimostrabile come esistente alla data di entrata in vigore del D.M. 05.07.1975 o successivamente a tale data se in possesso di conforme Certificato di Abitabilità;
- p) obbligo di eliminare le superfetazioni, e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio. E' fatto esplicito divieto di costruire nuovi poggiali o terrazze.

#### **RISTRUTTURAZIONE GLOBALE (edifici con grado di protezione 5)**

21. Riguarda edifici senza particolare interesse storico - artistico di cui interessa conservare parte delle caratteristiche architettoniche esterne ed interne quale documento di datata espressione di cultura architettonica; l'intervento dovrà dare luogo ad un organismo edilizio comunque omogeneo al tessuto rurale esistente; non è ammesso aumento di volume se non esplicitamente indicato nelle tavole di progetto.

22. L'intervento è finalizzato al miglioramento delle condizioni abitative ed alla conservazione dell'immagine storica d'insieme, nel rispetto di quanto rimane dei caratteri originari quali

l'andamento volumetrico, l'assemblaggio tipologico e l'antico sedime dell'insediamento; vanno comunque mantenuti eventuali elementi architettonici caratterizzanti (archi, lesene, ecc.),

23. L'integrazione di parti murarie dovrà essere eseguita con le stesse tecniche delle opere esistenti.

24. Non sono ammesse sostituzioni di contorni e bancali, se non con materiali uguali, ampliamenti di aperture, sostituzione di scuri a ventola con tapparelle e sostituzione di serramenti in legno con altri materiali.

25. E' inoltre obbligo di ripristinare, se leggibili, gli elementi costruttivi e compostivi laddove successivi interventi li abbiano manomessi.

26. L'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni costruttive per quanto riguarda le parti da riedificare:

a) muri esterni: dovranno essere intonacati e colorati con colori terrosi, sono vietate le tinteggiature plastiche e simili;

b) manti di copertura: dovranno avere sporgenza rispetto al filo del muro esterno non superiore a quella degli edifici limitrofi e secondo le dimensioni attestata dalle numerose esemplificazioni in essere nei vecchi edifici ed in particolare dovranno essere simili a quelli contigui limitrofi e dovranno essere di norma in coppi di normale laterizio il cui colore deve uniformarsi a quelli esistenti; è fatto esplicito divieto di utilizzare tegole di tipo cementizio nonché eternit, ondulato, ce;

c) dimensioni aperture: le dimensioni delle aperture da modificare o da realizzare ex-novo, in particolare quelle delle finestre, dovranno attentamente relazionarsi alle proporzioni esistenti negli edifici contermini di grado di protezione superiore;

d) serramenti e infissi esterni dovranno essere di norma in legno verniciato con colori congrui alla colorazione delle superfici intonacate di preferenza verde scuro, marrone, ecc.;

27. Gli infissi in legno naturale dovranno essere trattati con mordente scuro.

28. E' fatto divieto di utilizzare per queste opere alluminio anodizzato, plastica, ecc., le finestre dovranno essere provviste di protezione a superficie piena (scuroni) con apertura a cardine, per le porte si farà riferimento alle tipologie tradizionali conservando se possibile le stesse essenze.

29. E' fatto assoluto divieto di adoperare avvolgibili.

30. Opere in ferro: non esistendo una tradizione nel merito, tali opere (poggioli, ringhiere, ecc.) dovranno essere di norma evitate.

31. Laddove sia strettamente indispensabile (ad esempio per consolidate presenze di aggetti) si prescrive di utilizzare manufatti in ferro di forma semplice e trattati con vernice trasparente;

32. Pianerottoli e gradini di scale esterne al fabbricato dovranno essere, di norma, in pietra dei tipi e posti in opera secondo la tradizione.

33. E' fatto assoluto divieto di utilizzare graniti, ceramica, conglomerato di marmo e cemento, ecc.

34. Stipiti di porte e finestre: essi dovranno essere in pietra naturale o in tufo

35. Tali elementi non dovranno peraltro sporgere rispetto al filo esterno della superficie muraria di oltre 5 cm. E' fatto assoluto divieto di utilizzare materiali estranei alla tradizione locale;

36. Davanzali: dovranno essere realizzati in lastre di pietra locale o tufo (con limitate sporgenze rispetto al filo esterno al muro con un massimo di 5 cm).

37. E' ammessa anche la semplice lisciatura con cemento dei davanzali mentre è fatto assoluto divieto di utilizzare materiali estranei alla tradizione locale.

38. Comignoli: non sono ammessi comignoli in eternit, cemento o altro materiale che non risponda alla tradizione locale.

39. Qualora vengano utilizzati comignoli prefabbricati questi dovranno essere rivestiti in cotto, eventualmente intonacati e dovranno concludersi secondo le forme delle tradizioni locali.

40. Per tutti gli edifici ai quali è stato assegnato il presente grado di protezione e ammessa l'altezza minima dei vani abitabili pari a quella ammessa al punto 'n' del grado di protezione 4.

#### **DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE (edifici con grado di protezione 6)**

41. Riguarda l'intervento di parziale o totale demolizione e ricostruzione di edifici in contrasto con le caratteristiche ambientali, inseriti nella trama dell'edificato storico in modo tale che una eventuale demolizione potrebbe compromettere l'assetto strutturale degli edifici contermini o alterare la tipologia insediativa.

42. La ricostruzione avverrà sulla base di una specifica analisi storica testimoniante un assetto del complesso edilizio originario diverso dall'attuale, che conduca ad una configurazione del volume compatibile con il tessuto circostante.

43. Per un migliore adeguamento morfologico al tessuto edilizio di antica formazione le dimensioni delle aperture, in particolare quelle delle finestre, dovranno attentamente relazionarsi alle proporzioni esistenti negli edifici contermini con grado di protezione superiore.

44. Tali ricostruzioni dovranno rispettare i limiti dell'area di sedime, oltre alle prescrizioni del grado di protezione 5.

#### **DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE (edifici con grado di protezione 7)**

45. Riguarda gli edifici o parte degli stessi di epoca recente dei quali si rende indispensabile la demolizione senza ricostruzione per il recupero a verde degli spazi relativi o perché la presenza di quelle volumetrie è intollerabile dal punto di vista storico - ambientale o igienico sanitario.

46. La demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni e sovrastrutture indicate nel Piano, è condizione inderogabile per il rilascio di qualunque concessione relativa agli interventi nelle unità che le includono.

#### **Aree di interesse paesaggistico**

47. Riguarda aree, edifici, parti di edifici o manufatti in genere che si caratterizzano quali elementi detrattori del paesaggio ricadenti all'interno dell'ambito di pertinenza dei complessi edificati, privi di caratteristiche architettoniche storiche o ambientali, di cui non è riconoscibile il carattere di superfetazione, per i quali è prescritta la demolizione e ricostruzione con traslazione del volume da definirsi con successiva apposita variante.

48. L'intervento è finalizzato al recupero di una configurazione omogenea del complesso insediativo da attuarsi con la rilocalizzazione dei volumi interessati sulla base di documentate analisi di carattere storico, tipologico, ambientale, ecc.

49. Tali interventi sono anche possibili sulla base di una necessità di razionalizzare la partizione del suolo per una fruizione pubblica, allargamenti viari, ecc..

50. In sede di strumento attuativo i volumi non possono essere situati in aderenza o in ampliamento a fabbricati soggetti a grado di protezione 1, 2 o 3, per motivi di salvaguardia e tutela, mentre possono essere posizionati in aderenza o in ampliamento di edifici soggetti a grado di protezione 4, 5 e 6, che insistono nel medesimo perimetro di Piano Attuativo.

#### **Manufatti, muri di recinzione, archi nelle cortine murarie, reperti di valore storico, documentativo o monumentale**

51. Riguarda strutture murarie quali muri di suddivisione delle proprietà, di marginazione stradale, di contenimento del terreno, presentanti, anche lungo la cortina muraria, archi od

elementi architettonici caratterizzanti il contesto ambientale tali da consigliare la loro conservazione c/o il ripristino secondo la tradizione e con tessitura muraria a vista in laterizio, pietra locale o ciottoli di fiume.

52. Strutture o superfici parietali di edifici esistenti che hanno, o rivelassero in seguito a una tessitura muraria caratteristica vanno conservate e/o ripristinate a vista e risanate ove presentassero manomissioni o alterazioni dell'originale.

53. Si precisa inoltre che gli esistenti muri di recinzione sia verso spazi pubblici che privati vanno comunque mantenuti o ripristinati anche in presenza di superfetazioni, ad essi addossate.

#### **Aree inedificabili**

54. Riguarda gli spazi già oggi inedificati e quelli su cui insistono manufatti da demolire.

55. La previsione per la sistemazione di tali aree è:

a) a verde per giardini, parchi, orti, ecc.;

b) pavimentate in acciottolato, lastre di pietra ed altri materiali litoidi locali, mattoni in laterizio, ghiaino.

56. In tali aree potranno essere realizzati garage, cantine e magazzini interrati a condizione che venga garantita la sistemazione di cui al punto b), tali strutture potranno interessare anche l'area di sedime dei fabbricati con grado di protezione 5 e 6.

57. L'impiego di tali materiali sarà determinato sulla base di precise indagini storiche svolte da parte del richiedente ed atte a dimostrare la validità dell'intervento proposto.

58. Sono comunque vietate in queste aree costruzioni fuori terra di qualunque tipo anche a carattere precario.

#### ***Disciplina degli interventi negli immobili privi di valore culturale, interni all'ambito di tutela.***

59. Gli interventi consentiti sono quelli previsti dal PI. per gli edifici esistenti e per le singole zone e devono essere realizzati in modo da non compromettere il valore culturale degli edifici disciplinati dai gradi di tutela.

#### ***Demolizioni accidentali di edifici o parti di edificio, individuati e classificati con i gradi di tutela***

60. Fermo restando le prescrizioni vincolanti della competente Soprintendenza ai beni ambientali relative agli immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004, nel caso di crolli, parziali o totali, dovuti ad eventi eccezionali e non intenzionali, può essere consentita la ricostruzione delle parti demolite, con l'esclusione delle superfetazioni contrastanti con i valori dell'edificio, nei limiti del volume e della superficie utile preesistente.

#### **Norme per l'edificazione degli edifici ricadenti nelle aree di interesse paesaggistico**

61. Tutti gli interventi di nuova costruzione devono attenersi alla normativa di seguito riportata:

##### **A) COPERTURE:**

La copertura deve essere a falde, secondo l'inclinazione tradizionale, deve correttamente uniformarsi al sistema delle coperture adiacenti o circostanti, tenendo conto dell'orientamento dei fabbricati.



Il manto deve essere in coppi con esclusione di ogni altro materiale (tegole in cotto, in cemento, lastre di cemento amianto, lamiera, ecc ), eccettuato l'uso in minime superfici di materiali diversi quali rame vetro o altro nell'ambito dei criteri del restauro architettonico.

Coperture piane, eccetto i terrazzi, devono essere ricondotti al tipo a falde.

Sulla copertura possono realizzarsi abbaini escludendo in ogni caso l'interruzione dei cornicioni o il profilo dei fronti.

E' vietato ogni tipo di pensilina o copertura sopra gli ingressi ed in generale sopra tutte le aperture degli edifici.

#### B) CORNICIONI E PLUVIALI:

Negli interventi di nuova costruzione i cornicioni possono essere eseguiti con materiali attuali rispettando le sporgenze tradizionali.

I cornicioni sui fronti che in pianta risultino spezzati devono seguirne l'andamento.

#### C) COMIGNOLI E CAMINETTI:

I comignoli devono essere improntati a semplicità di forma o ricostruiti secondo le tecniche tradizionali.

Non é ammessa la costruzione di caminetti nelle logge di cui al successivo punto D.

#### D) LOGGE

Negli interventi di nuova costruzione possono realizzarsi esclusivamente logge in arretramento rispetto al filo di facciata, escludendo tassativamente i poggiali sporgenti a sbalzo.

Le logge possono realizzarsi solamente sui fronti principali dell'edificio (fronte dell'ingresso e fronte opposto), nei fronti secondari sono consentite solamente portefinestre.

Alle logge nuove o esistenti deve essere garantita la loro caratteristica di spazio aperto.

#### E) PARAPETTI E RECINZIONI:

Sono tassativamente vietati:

- parapetti pieni;
- le ringhiere in ferro che non siano di sobrio disegno.
- i parapetti e recinzioni con lastre di vetro retinato, ondulato o vetrocemento;
- parapetti e recinzioni in grigliato di cotto o cemento.

#### F) FINESTRE:

Negli interventi di nuova costruzione, i fori di facciata devono essere considerati come semplici bucaure nel paramento murario, senza l'impiego di cornici.

Possono essere usati stipiti in pietra o tufo.

I fori devono essere improntati a semplicità di forma, con esclusione di oblò, finestre ad arco e simili.

Possono essere consentite, su parere della C.E.C. aperture di concezione contemporanea, che risultino dall'interruzione di setti murari o dal distacco di diversi elementi costruttivi o architettonici.

Le finestre, di forma rettangolare devono essere impostate con l'asse maggiore verticale.

Il sistema di oscuramento deve essere costituito da balconi in legno alla vicentina o a due ante, con esclusione delle tapparelle e delle gelosie.

I serramenti devono essere in legno con esclusione di materiale plastico o metallico.

#### G) INTONACI, PITTURE, COLORI:

Non sono consentiti gli intonaci murali plastici, al quarzo, rullati, spruzzati, graffiati o lavorati a punta di cazzuola.

Gli intonaci di calce devono essere finiti al frattazzo tirati al grezzo o a fino. In corrispondenza di cornici o elementi lapidei si avrà cura di tenere l'intonaco su un piano sfalsato oppure segnare il distacco tra elementi di finitura mediante fugature.

Si prescrivono le seguenti finiture dei paramenti murari:

- finitura a malta fine colorata,
- finitura a marmorino.,
- finitura a pittura a base di calce. terre e colorante, anche tamponata con spugna a sacco.

Le tinte devono essere del tipo pastello nei vari colori dell'ocra e delle terre rosse, escludendo i bianchi, i grigi, i verdi e gli azzurri, possono, essere comprese le varie tonalità dell'avorio. La pittura deve essere estesa con un unico colore dell'intera unità edilizia (intera compagine strutturale e figurativa) escludendo tassativamente diverse coloriture corrispondenti alle relative unità immobiliari.

Sono escluse tinteggiature a fasce orizzontali o verticali (fasce corrispondenti ai pieni e vuoti o fascia interpiano), possono invece essere distinti, con apposito accordo di colori, i marcapiani e le cornici di intonaco, in rilievo o no.

Gli elementi di pietra non devono essere dipinti.

#### **Art. 26 Centro storico**

1. In linea generale e di principio le modalità di intervento vanno finalizzate, nel rispetto dell'articolazione storico-funzionale, a garantire la conservazione dei caratteri dell'impianto originario, con particolare riferimento alla tutela e valorizzazione degli apparati decorativi sia interni che esterni, degli intonaci, degli infissi e dei portoni. Vanno inoltre mantenuti gli originali impianti strutturali.

#### **Art. 27 Contesti figurativi degli edifici storici**

1. La finalità è la tutela delle aree comprese all'interno dei contesti, con la valorizzazione dei percorsi, il mantenimento degli elementi costitutivi del paesaggio, degli accessi, degli assi prospettici e della percezione da diversi punti visuali.

2. All'interno dei contesti figurativi non possono essere realizzate opere di modifica dei tracciati stradali storici esistenti, del sistema ambientale storico (con particolare riferimento agli elementi vegetazionali) e l'installazione di infrastrutture tecnologiche (elettrodotti, impianti di telefonia mobile, ecc.) che incidano negativamente sul sistema figurativo.

3. Devono in ogni caso essere garantiti:

- la conservazione dei coni ottici privilegiati e delle vedute panoramiche dei beni, anche mediante la creazione di quinte atte a valorizzare la visibilità d'insieme degli stessi;
  - la tutela degli aspetti naturali del territorio storico;
  - il divieto di smembramenti e comunque separazione tra aree verdi, edifici e contesto paesaggistico che possano comprometterne l'integrità e le relazioni con l'immediato intorno;
  - la conservazione dei beni attraverso interventi di manutenzione continua e programmata in rapporto al tipo di uso previsto, alla tipologia e alla composizione delle masse arboree;
  - evitare l'introduzione di specie non pertinenti e mantenere in efficienza gli elementi di arredo storico presenti.
4. Il colore delle facciate, dei manufatti e degli spazi scoperti deve essere in armonia con la bellezza del contesto figurativo.
5. Fino all'approvazione del P.I., sugli immobili ricadenti nei contesti figurativi di cui al presente articolo sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b) c), comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. 380/01, nonché la eliminazione delle superfetazioni incongrue.

#### **Art. 28 *Pertinenze scoperte da tutelare***

1. Qualora l'immobile di valore monumentale e/o testimoniale ricada all'interno di zone classificate residenziali dallo strumento urbanistico generale, l'eventuale potenzialità edificatoria prevista nell'area pertinenziale e/o nei contesti figurativi potrà essere utilizzata nella rimanente area con medesima destinazione esternamente all'area di pertinenza e/o al contesto figurativo e/o come credito edilizio senza cessione dell'area ma come vincolo di inedificabilità sulla stessa.

#### **Art. 29 *Modalità e strumenti di attuazione del Piano***

1. Il PI si attua per intervento edilizio diretto o per intervento indiretto, secondo quanto stabilito dalle presenti Norme.
2. Per interventi edilizi diretti (IED) si intendono quelli realizzabili direttamente senza titolo abilitativo ovvero sulla base del titolo abilitativo richiesto dalle norme statali o regionali in materia di attività edilizia. Al fine della realizzazione di infrastrutture e opere di urbanizzazione mancanti, ovvero per l'assunzione di specifici obblighi previsti dalle presenti norme, il titolo abilitativo potrà essere subordinato alla stipula di una convenzione o alla sottoscrizione di apposito atto d'obbligo notarile registrato e trascritto; il Comune, con successivo provvedimento, può subordinare tali interventi, in base alla dimensione urbanistica e all'entità degli oneri finanziari, a deliberazione di Giunta comunale.
3. Per interventi indiretti si intendono quelli subordinati dal PI all'approvazione di strumenti urbanistici attuativi (SUA), di iniziativa pubblica o privata, come previsti dalla legislazione statale e regionale. I SUA sono:
- a. piano particolareggiato e dei piani di lottizzazione, di cui agli articoli 13 e 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 "Legge urbanistica" e successive modificazioni;
  - b. piano per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167 "Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare" e successive modificazioni;
  - c. piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui all'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 "Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica; norme sulla espropriazione per pubblica utilità, modifiche ed integrazioni alla legge 17 agosto 1942, n. 1150; legge 18 aprile 1962, n. 167; legge 29 settembre 1964, n. 847; ed autorizzazione di spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionata." e successive modificazioni;

- d. piano di recupero di cui all'articolo 28 della legge 5 agosto 1978, n. 457 "Norme per l'edilizia popolare" e successive modificazioni;
  - e. programma integrato di cui all'articolo 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179 "Norme per l'edilizia residenziale pubblica" e successive modificazioni.
- 4.** Per tutti gli interventi di attuazione del PI valgono le disposizioni normative di cui alla Valutazione di Compatibilità Idraulica del PAT.
- 5.** Per favorire, anche mediante incentivi, l'integrazione e il coordinamento progettuale, finanziario, attuativo e gestionale, tra interventi diretti, tra interventi indiretti, tra interventi diretti e indiretti, tra interventi pubblici e privati, è facoltà del Comune far ricorso al Piano Guida, di cui all'articolo 30, fatta salva la possibilità di intervenire con le modalità attuative ordinarie, secondo la disciplina delle diverse componenti, in assenza di tali strumenti.
- 6.** Gli interventi diretti e indiretti previsti dal presente PI sono consentiti nei limiti e con le modalità previste dai Piani o Regolamenti comunali che disciplinano le tematiche edilizie, igienico-sanitarie, delle acque, dell'inquinamento acustico e atmosferico, del commercio, nonché nel rispetto di provvedimenti o Piani territoriali, ambientali, settoriali, che, in forza di legge, prevalgono sugli strumenti urbanistici comunali.

### **Art. 30 Modi di intervento**

#### **Interventi diretti**

- 1.** Gli interventi diretti sono quelli realizzabili senza la preliminare approvazione di uno strumento urbanistico attuativo.
- 2.** Sono ammessi, anche in assenza di strumenti urbanistici attuativi, preventivamente richiesti dal PI, gli interventi:
- a) - sul patrimonio edilizio esistente così come stabilito dagli articoli 31, 32 e 34;
  - b) - di completamento, mediante nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti, su parti del territorio già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria che necessitano della sola viabilità di accesso e degli allacciamenti ai pubblici servizi da realizzarsi nel contesto dell'intervento diretto.

#### **Interventi indiretti**

- 3.** Il PI definisce le zone ove l'urbanizzazione e l'edificazione sono soggette alla formazione di uno o più strumenti urbanistici attuativi.
- 4.** L'ambito territoriale dei singoli strumenti urbanistici attuativi è determinato mediante provvedimento del Consiglio Comunale prima della formazione dello strumento attuativo. La determinazione degli ambiti comprende:
- la specificazione degli spazi pubblici da prevedere nello strumento urbanistico attuativo, computando anche i servizi già previsti dal PI all'interno dell'ambito o in aree esterne funzionalmente collegate;
  - le modalità da seguire per il conseguimento delle relative dotazioni.
- 5.** Gli ambiti potranno essere precisati in sede di approvazione degli strumenti urbanistici attuativi.

**6.** Al fine di determinare la dotazione di spazi pubblici pertinenti lo strumento urbanistico attuativo, si fa riferimento a:

- **volume lordo** per gli insediamenti residenziali, attribuendo ad ogni abitante insediabile una quantità di volume in relazione alle diverse connotazioni del tessuto urbano, alla carenza pregressa di standard e alla tipologia degli interventi previsti, con un valore compreso tra 100 e 218 mc di volume edificabile. Il PI assume il valore di volume lordo per il calcolo degli standard urbanistici come valore minimo (100 mc) e medio (218 mc calcolato dal PAT come valore medio comunale) e non ne prevede alcuna ripartizione percentuale o numerica tra le diverse specificità delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria alla luce della nuova filosofia della LR n.11/2004, che mira a superare la logica strettamente quantitativa delle aree da adibire a servizi, per puntare alla realizzazione di standard legati alle reali necessità territoriali, alle esigenze della collettività ed alla dimensione reale degli insediamenti urbani, che siano anche migliorativi della qualità degli spazi urbani, della loro fruibilità e della qualità di vita che ne consegue.
- **superficie lorda di pavimento** per le attività direzionali e commerciali;
- **superficie territoriale di zona** per le attività artigianali e industriali.

**7.** Nel caso di insediamenti misti devono essere comunque garantite le quantità minime di legge in rapporto alle quote parti delle diverse destinazioni.

**8.** Al fine di coordinare gli interventi di attuazione del PI, il Comune si riserva la facoltà di inquadrare i singoli strumenti urbanistici attuativi in "ambiti di progettazione unitaria" per i quali viene redatto un Piano Guida con funzione di coordinamento urbanistico, sottoposto alla approvazione del Consiglio Comunale.

### **Art. 31 Dotazione di standard negli Interventi diretti**

**1.** Le dotazioni minime di spazi pubblici nelle zone soggette a intervento edilizio diretto sono, quando richiesto da specifiche normative di zona con o senza obbligo di convenzionamento, coincidenti con quelle dell' articolo 34.

**2.** Nelle zone a intervento edilizio diretto lo standard primario e secondario viene monetizzato mediante pagamento del contributo di costruzione.

**3.** Ove previsto dal PI, nelle ZTO B, C e D l'insediamento di medie strutture commerciali ubicate fuori dal centro storico e di esercizi di vicinato, è subordinato, oltre al rispetto delle norme specifiche di ciascuna zona, al reperimento di aree libere e parcheggi effettivi. Nel caso in cui tali superfici non siano realizzabili o effettivamente reperibili nelle zone adiacenti, e la zona risulti già sufficientemente dotata di parcheggi, l'Amministrazione può derogare dai limiti di legge monetizzando la differenza di superficie.

### **Art. 32 Dotazione di standard negli Interventi indiretti**

**1.** La legge definisce le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché le quantità minime di spazi riservati alle attività collettive, a verde e a parcheggio a cui attenersi in sede di redazione degli Strumenti Urbanistici Attuativi.

**2.** In relazione alla definizione del D.M. 02.04.1968 n. 1444 e all'articolo 31 comma 3° della LR 11/2004, le dotazioni minime di standard per le zone residenziali sono le seguenti:

<i>Zone residenziali:</i>	
Standard primari	10 mq/abitante
Standard secondari	20 mq/abitante

Per le zone produttive, ai sensi dell'articolo 31 comma 3b della LR 11/2004:

<i>Zone produttive:</i>	
Standard primari	10% Sf

**3.** I PUA con destinazione residenziale di aree di nuova formazione prevedono comunque spazi riservati a parco, gioco e sport nella misura di almeno mq. 3 per abitante teorico da insediare, ai sensi dell'articolo 31 comma 2e della LR 11/2004.

**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, così come stabilito dalla L.R. 11/2004 art. 32, salvo quanto previsto al comma 2 della normativa regionale.

**5.** Gli insediamenti per attività di carattere turistico-ricettivo sono normati dalla LR 11/2004 e dalla Legge regionale 4 novembre 2002, n. 33 "TESTO UNICO DELLE LEGGI REGIONALI IN MATERIA DI TURISMO".

**6.** Fermo restando quanto previsto dalla LR 33/2002 e successive modificazioni, le dotazioni minime di aree per servizi in ragione delle diverse destinazioni d'uso non possono essere inferiori a quanto stabilito dalla LR 11/2004 e precisamente:

- a. relativamente al commercio e direzionale, mq. 100 ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento;
- b. relativamente al turismo, mq. 15 ogni 100 mc., oppure mq. 10 ogni 100 mq, nel caso di insediamenti all'aperto.

**7.** Qualora si debbano insediare o debbano essere ampliate grandi strutture di vendita o medie strutture di vendita con superficie superiore ai 1.500 mq, come classificate dalla LR 50/2012, il soggetto interessato deve reperire aree a servizi aventi una superficie minima complessiva non inferiore a quanto di seguito indicato e comunque la superficie da destinare ad area a servizi non può essere inferiore a quella prevista dall'articolo 31 della LR 11/2004 e successive modificazioni ed integrazioni:

- a. per le grandi strutture di vendita dei settori alimentare e misto deve essere prevista area libera non inferiore a 2,50 mq/mq della superficie di vendita di cui area destinata a parcheggio effettivo 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;
- b. per le grandi strutture di vendita dei settori non alimentare generico e a grande fabbisogno di superficie deve essere prevista area a parcheggio effettivo 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;
- c. per le medie strutture di vendita dei settori alimentare e misto, come definite dalla LR 50/2012, deve essere prevista area libera non inferiore a 1,80 mq/mq della superficie di vendita di cui area destinata a parcheggio effettivo 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;
- d. per le medie strutture di vendita dei settori non alimentare generico e a grande fabbisogno di superficie deve essere prevista area destinata a parcheggio effettivo 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.

e. Le superfici destinate ad aree per parcheggi non sono monetizzabili e dovranno comunque essere ricavate in aree adiacenti alla struttura di vendita.

**8.** Ai fini dell'insediamento degli esercizi commerciali, le dotazioni di parcheggi pubblici o privati ad uso pubblico, anche in deroga alle previsioni di cui alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 e successive modificazioni:

a) per le medie e grandi strutture di vendita situate nei centri storici sono definite da apposita convenzione con il comune, anche con riferimento agli accessi ed ai percorsi veicolari e pedonali;

b) per le medie strutture di vendita fuori dai centri storici e per gli esercizi di vicinato sono definite dalle norme specifiche di ciascuna zona. Nel caso in cui tali superfici non siano effettivamente realizzabili o reperibili nelle zone adiacenti, e la zona risulti già sufficientemente dotata di parcheggi, l'Amministrazione può derogare dai limiti di legge monetizzando la differenza di superficie.

c) per le grandi strutture di vendita fuori dai centri storici sono definite al comma 7.

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

**10.** In caso di ampliamento, le quantità stabilite sono rapportate alla sola superficie ampliata.

**11.** Per le zone di espansione e di ristrutturazione urbanistica, come sopra definite, le aree devono essere reperite in sede di strumento attuativo.

**12.** Il conseguimento dei rapporti di dimensionamento degli strumenti urbanistici è assicurato mediante cessione di aree o vincoli di destinazione ad uso pubblico.

**13.** Per gli insediamenti turistici e commerciali i rapporti relativi ai parcheggi possono essere conseguiti, entro il limite del 50%, anche mediante reperimento in loco di aree private con vincolo di destinazione d'uso a parcheggio.

**14.** Le zone di sosta possono essere reperite anche con la previsione di strutture multi-piano o sotterranee purché compatibili con le norme del PI.

### **Art. 33    *Modalità per la realizzazione degli standard***

**1.** Ai sensi dell'art. 31 della LR 11/2004, le dotazioni di spazi pubblici sono ottenute mediante cessione di aree o vincolo di destinazione su di esse e sono quindi costituite da aree pubbliche e/o da aree private vincolate ad uso pubblico.

**2.** Nelle ZTO D il Comune si riserva in ogni caso la facoltà di convenzionare le modalità di realizzazione e di gestione delle aree a standard a verde pubblico e a parcheggio.

**3.** Negli interventi di ristrutturazione urbanistica od assimilabili, la dotazione minima di spazi pubblici è definita in sede di normativa specifica di zona.

**4.** La tariffa di monetizzazione per ogni mq di standard non reperito è pari al 20% del valore medio catastale dei fabbricati oggetto di intervento ripartito sulla superficie fondiaria, o, se di

importo più alto, all'indennità di espropriazione delle aree più vicine destinate a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale.

5. L'importo della monetizzazione può essere scomputato mediante la diretta realizzazione, nei limiti di legge, di opere pubbliche eccedenti le opere di urbanizzazione e gli standard urbanistici dovuti.

6. Con riferimento all'art.32 comma 2 della L.R.V. 11/2004 nei casi di PUA non siano reperibili aree per servizi di dimensione e caratteristiche idonee alla loro funzione, in conformità a quanto previsto dal provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 46, comma 1, lettera b), è consentita la loro monetizzazione, opere comprese, ovvero la loro compensazione ai sensi dell'articolo 37. Sarà a cura del Comune l'individuazione e la realizzazione, mediante gli oneri monetizzati, di spazi pubblici tra quelli previsti dallo strumento generale. Il valore della monetizzazione delle aree a standard viene stabilita dalla Giunta Comunale, su parere dell'ufficio tecnico.

7. Le zone destinate a verde pubblico attrezzato devono essere concentrate in relazione alla organizzazione urbanistica del PUA. Tali aree devono essere progettate, sistemate ed attrezzate in modo tale da essere effettivamente utilizzabili per il parco, il gioco e lo sport; le fasce verdi lungo le strade possono rientrare solo se effettivamente fruibili quali viali urbani attrezzati. Dette aree devono essere alberate con piante di specie adeguate alle caratteristiche ambientali e climatiche del luogo.

8. Nel caso di PUA che non prevedono la realizzazione di aree per standard secondari gli oneri vengono monetizzati sulla base di apposita deliberazione adottata dal Comune. Il Comune si riserva di individuare gli spazi pubblici corrispondenti tra quelli previsti dal PI. Tale facoltà è ammessa anche nelle ZTO A per gli standard primari.

9. In caso di interventi diretti che prevedano più cambi di destinazioni d'uso, nel senso di distinte combinazioni tra destinazione originaria e destinazione finale, si procede calcolando la differenza tra la dotazione teorica di progetto e la dotazione teorica preesistente. Per gli interventi indiretti, il calcolo della dotazione di parcheggi pubblici deve essere effettuato sul complesso degli interventi previsti; il calcolo della dotazione di parcheggi privati deve essere effettuato per singola Unità edilizia. In ogni caso, il calcolo deve essere effettuato distintamente per i parcheggi privati e i parcheggi pubblici: eventuali differenziali di segno opposto tra le due dotazioni teoriche non possono essere compensati.

#### **Art. 33bis. Diritto ai punti di ricarica per le auto elettriche**

1. Ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio è obbligatoriamente prevista dal 01.06.2014, per gli edifici di nuova costruzione o cambi d'uso ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i gli analoghi interventi di ristrutturazione edilizia, l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o meno.

2. Nelle more delle nuove disposizioni urbanistiche regionali che indichino la quantità di standard minima per la dotazione di impianti di ricarica dei veicoli alimentati ad energia elettrica a corredo delle attività commerciali, terziarie e produttive di nuovo insediamento, deve essere prevista la posa di cavi elettrici a corredo di tutte le aree di parcheggio di cui al comma 1, e una dotazione di colonnine di ricarica almeno per il 5% dei posti auto dei parcheggi, coperti o scoperti, ed a tutti i box auto chiusi (quantità arrotondata al numero intero superiore).



**3.** Per la dotazione della tecnologia (tipologia di presa, potenza, tipologia di ricarica ed eventuale card necessaria per l'accesso) si fa riferimento al Piano nazionale infrastrutturale per la ricarica dei veicoli alimentati ad energia elettrica (PNire), di cui alla Legge del 7 agosto 2012, n. 134, convertito con Decreto-legge 22 giugno 2012, n. 83, recante Misure urgenti per la crescita del Paese .

#### **Art. 34 *Parcheggi privati***

**1.** I parcheggi privati sono riservati agli abitanti delle unità residenziali o agli addetti delle unità non residenziali, e sono asserviti all'unità edilizia o immobiliare.

**2.** I parcheggi privati possono essere ricavati all'interno della superficie fondiaria degli edifici cui sono asserviti, e con priorità nel sottosuolo corrispondente alla superficie coperta; possono essere altresì ricavati su altre aree private che non facciano parte del lotto, a distanza non superiore a m. 100, misurati come percorso pedonale più breve tra gli accessi del parcheggio e dell'edificio.

**3.** Le quantità da rispettare, salvo maggiori obblighi derivanti da provvedimenti di Enti sovraordinati, sono così definite:

- a.** per fabbricati residenziali: due posto auto con superficie non minore di mq 25, di cui almeno uno ricavato all'interno del fabbricato, per ciascun alloggio e comunque con una superficie non minore di quella ottenuta attribuendo mq 1 per ogni 10 mc di volume; per gli edifici posti in zona B, C ed E la dotazione minima di parcheggi privati deve essere prevista anche nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia che comporti aumenti di superficie utile o cambi di destinazione d'uso.
- b.** per attività artigianali, industriali, magazzini e simili: mq 20 per ogni 100 mq (o frazione di 100 mq) di superficie utile;
- c.** per attività commerciali con superficie utile di vendita inferiore a mq 250: mq 40 ogni mq 100 (o frazione di 100) di Superficie Utile di vendita.
- d.** Relativamente alle nuove strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere di cui alla legge regionale 4 novembre 2002, n. 33 e successive modificazioni e relativamente a ristrutturazioni ed ampliamenti di strutture esistenti che comportino aumento del numero dei posti letto, è fatto obbligo di realizzare almeno un posto auto per ogni camera. Nei centri storici è ammessa anche la stipula di convenzioni con parcheggi esterni pubblici o privati.
- e.** per teatri, cinematografi, ristoranti e simili: mq 30 ogni 100 mq (o frazione di 100 mq) di Superficie Utile;
- f.** per attività direzionali e simili: mq 30 ogni 100 mq (o frazione di 100 mq) di Superficie Utile.

Le quantità di parcheggio sopraindicate si intendono comprensive degli spazi di manovra funzionali all'utilizzo dei parcheggi. Gli spazi di manovra non potranno comunque essere computati per quantità maggiori al 50% della dotazione di parcheggio.

**3.** Le aree destinate ai parcheggi privati, interne od esterne, coperte o scoperte, devono essere vincolate all'uso di parcheggio con apposita indicazione negli elaborati relativi alle destinazioni d'uso e con costituzione di vincolo e/o di servitù a richiesta del Comune.

**4.** Gli interventi di recupero dei sottotetti ad uso abitativo di cui all'art. 7 comma 14 delle presenti Norme Tecniche, sono subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali in misura non minore di quella ottenuta attribuendo mq 1,00 per ogni 10 mc di costruzione oggetto di ristrutturazione. Esclusivamente per gli edifici ricadenti all'interno delle ZTO A e delle ZTO B, nell'impossibilità di reperire tali spazi all'interno della proprietà, le aree a parcheggio

privato potranno essere monetizzate secondo le modalità e l'importo da stabilirsi con apposito atto di Giunta Comunale.

5. Esclusivamente per la Zona B la dotazione minima di parcheggi privati di cui al precedente punto 2 lettere a), b), c) ed f) nel caso di impossibilità documentata di realizzarli nell'area di pertinenza, potrà essere monetizzata secondo le modalità e per gli importi da stabilirsi con apposito atto di Giunta Comunale.

6. Non sono tenuti a costituire la dotazione di parcheggi gli edifici di cui al precedente punto 2 lettere b), c) ed f) siti in zone A, B e C interessati da interventi di ristrutturazione che non comportino aumento di superficie utile, di unità immobiliari e di cambio di destinazione d'uso, mantenendo la dotazione dello stato di fatto.

7. Negli insediamenti commerciali con esclusiva attività di vendita all'ingrosso, dovranno essere garantite le superfici minime per parcheggi secondo i parametri stabiliti per gli insediamenti industriali.

#### **Art. 35 Caratteri specifici degli interventi**

Nell'applicazione delle norme generali di zone e di sottozone, dovranno essere rispettate le indicazioni espresse nelle tavole di progetto relativa ai seguenti caratteri dell'edificazione:

##### **a) Portici**

Prescrizione di definire elementi coperti di uso pubblico (portici, gallerie, pensiline, ecc.), da determinarsi secondo un preordinato disegno dell'Amministrazione o, in assenza, integrati e risolti nel contesto della progettazione dell'edificio principale e delle preesistenze limitrofe, i portici dovranno essere previsti all'interno del sedime del fabbricato.

##### **b) Percorsi ciclabili e/o pedonali**

Tali percorsi sono tracciati indicativi tra punti significativi dell'insediamento urbano. Nelle progettazioni private e pubbliche si dovrà tenere presente la possibilità di eseguirli nel tempo e con dimensione e materiali adeguati al tipo di insediamento che ne usufruiscono.

##### *Criteria di massima*

- La sezione della pista non dovrà essere inferiore a 2,50 metri al fine di consentire il doppio senso di marcia per le biciclette, qualora la sede stradale esistente non consenta l'individuazione di piste ciclabili su sedi proprie, si consiglia di provvedere all'allargamento in fase progettuale dei marciapiedi esistenti sino a portarli almeno a m 2,50, onde permettere un traffico misto pedoni-ciclisti.
- Le piste dovranno essere protette e fisicamente separate dalle carreggiate stradali attraverso la sistemazione di opportune barriere (guardrail, parterre, quinte arboree/arbustive, ecc.).
- La perimetrazione delle piste dovrà essere realizzata con materiali e/o colorazioni diverse da quelle utilizzate per il manto stradale e per le zone pedonali.

##### **c) Siepi e cortine arboree**

Da definirsi con l'uso di essenze tipiche della zona, in funzione della accentuazione di percorsi principali o di divisioni naturali tra aree.

##### **d) Verde pubblico e privato**

Gli interventi di sistemazione a verde previsti all'interno del centro urbano (arredo di parcheggi, strade, giardini pubblici e privati, schermi visivi, ecc.), dovranno di massima utilizzare piante autoctone in quanto consentono una migliore integrazione nel paesaggio ed adattamento al terreno.

I proprietari di aree non edificate, compresi i lotti interclusi inedificati, dovranno provvedere allo sfalcio dell'erba.

In tali spazi dovrà essere mantenuto comunque un aspetto decoroso con l'eliminazione di rifiuti di qualunque genere.

Le strade private aperte al pubblico transito debbono essere piantumate con le specie arboree consigliate.

Tutte le scarpate dei fossi dovranno essere sfalciate e pulite dai rispettivi proprietari, con l'eliminazione anche di ceppaie e arbusti allo scopo di favorire il libero deflusso delle acque.

#### **e) Piazze pedonali**

Tali spazi sono destinati prevalentemente ad uso pedonale e dovranno essere pavimentati, alberati ed attrezzati a seconda delle loro dimensioni; potranno assumere forme diverse da quelle indicate nei grafici ferme restando le quantità di P.I.; in caso di progettazione o disposizioni comunali, una quota pari al 30% potrà essere destinata a parcheggio regolamentato.

#### **f) Parcheggi**

Queste aree devono essere attentamente studiate in modo tale da inserirsi all'interno del contesto urbano come aree verdi attrezzate per la sosta dei veicoli e tali da contribuire singolarmente o nel loro insieme, ad arricchire il paesaggio urbano.

A tal fine si propongono i seguenti criteri progettuali:

- La disposizione dei parcheggi deve essere logica e razionale e funzionalmente legata ai percorsi pedonali, per condurre, agli edifici di lavoro, commerciali e di interesse pubblico.
- Gli accessi di disimpegno devono essere ridotti al minimo si consiglia uno per l'ingresso e uno per l'uscita.
- Il corredo vegetale ed arboreo dovrà rispondere alle caratteristiche richieste per le piantagioni stradali prevedendo almeno una pianta ogni m<sup>2</sup> 50.
- L'area può essere delimitata da muretti bassi o meglio, con spalliere verdi guarnite di alberi di alto fusto, piantati in filare lungo il perimetro e all'interno dell'area in modo da proteggere i veicoli dai raggi solari.
- Le pavimentazioni delle aree di sosta dovranno essere realizzate con materiali permeabili (grigliati) se richiesti.

#### **g) Viabilità di progetto**

Possono essere modificati i tracciati e le dimensioni nel rispetto dell'art. 3 della L.R. n. 47/1993. Le viabilità non indicate potranno essere private o condominiali.

Nella progettazione e realizzazione di elementi di carattere pubblico quali portici, passaggi coperti, percorsi pedonali di cui ai punti *b, c, f, h, i, l, m*, del presente articolo, dovranno essere adottati tutti quegli accorgimenti atti a favorire la mobilità delle persone fisicamente svantaggiate, in ottemperanza alle disposizioni contenute nel D.P.R. n. 384 del 27 aprile 1978, Legge n. 13 del 9 gennaio 1989 e successive modificazioni.

### **Art. 36 Tipologie edilizie**

Gli elementi espressi nei grafici sono indicativi per forme, dimensione e ubicazione. Dovranno essere mantenute nelle soluzioni architettoniche le tipologie rappresentate, anche se liberamente interpretabili.

### **1. Conseguente all'antica**

Tipo edilizio le cui soluzioni formali e distributive dovranno ispirarsi con particolare attenzione per gli allineamenti plano-altimetrici e per la prosecuzione di elementi caratterizzanti, alle preesistenze limitrofe. Sono ammesse interpretazioni filologiche e ridisegni complessivi delle forme proposte dal P.I.: in conseguenza di dettagliate analisi preliminari alla proposta.

### **2. Unifamiliare**

Tipo edilizio caratterizzato da una unità architettonica isolata.

### **3. Bifamiliare**

Tipo edilizio caratterizzato da due unità architettoniche ripetute o simili.

### **4 Schiera**

Tipo edilizio caratterizzato da più di due unità architettoniche ripetute e continuo. Son ammesse al massimo n. 6 unità.

### **5. In linea, a cortina, a corte**

Tipo edilizio caratterizzato da un'unità architettonica composta da più alloggi sviluppati su uno o più piani serviti da parti comuni.

### **6. Intervento coordinato**

Tipo edilizio caratterizzato da unità architettoniche indipendenti dalle tipologie principali, da definire con elementi formali e di disegno urbano, tramite una progettazione unitaria.

## **Art. 37 Fascia di rispetto stradale**

1. Le zone per la viabilità sono destinate alla creazione, alla conservazione, alla protezione e all'ampliamento di spazi per il traffico pedonale, ciclabile e veicolare; nel caso di interventi sulla viabilità esistente o di nuovo impianto, il PI indica la sede viaria, nel caso di interventi di cui esista già il progetto, il presumibile tracciato proposto dal PI, nel caso in cui non esista ancora un progetto.

2. Qualora sia indicata la fascia di rispetto stradale, il tracciato viario riportato sulle tavole del PI ha valore indicativo e la progettazione esecutiva potrà modificare il tracciato stesso senza che ciò comporti variante al PI.

3. La viabilità secondaria, interna, pedonale e ciclabile, segnata nel PI è indicativa e può essere modificata in sede di pianificazione attuativa o in sede di progettazione esecutiva, senza che ciò costituisca variante al PI.

4. Le fasce di rispetto stradale comprendono le aree vincolate ai sensi del DM 1404/68 e del D.Lgs 285/1992; in esse potranno essere realizzate, oltre alle opere stradali, interventi di arredo stradale e segnaletica, impianti tecnologici, canalizzazioni per opere di urbanizzazione, parcheggi, impianti stradali di distribuzione dei carburanti tipo stazioni di rifornimento e di servizio con la presenza di attrezzature per i servizi alla persona (negozi, edicole, bar, ristoranti e simili) anche se non vengono esclusi servizi all'automezzo (deposito olio lubrificante,

grassaggio, lavaggio, gommista, elettrauto, officina e simili); è invece espressamente esclusa la localizzazione di depositi permanenti di qualsiasi genere.

5. Per le caratteristiche geometriche progettuali delle strade si rimanda al DM 5 novembre 2001 "Norme Funzionali e Geometriche per la Costruzione delle strade".

6. Nelle fasce di rispetto stradali dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni di legge se ed in quanto applicabili:

- Decreto legislativo 30 aprile 1992 n. 285, "Nuovo codice della strada";
- Decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992 n. 495, "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada";
- art. 9 della L. 24 luglio 1961 n. 729 "Piano di nuove costruzioni stradali ed autostradali";
- Decreto Ministeriale 1 aprile 1968 n. 1404 "Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'art. 19 della legge 6 agosto 1967, n. 765".

7. Per quanto riguarda la viabilità da riqualificare (SS12), va tutelata la fascia di rispetto di metri 60 dal ciglio stradale ed in corrispondenza di eventuali nuovi insediamenti dovrà essere prevista la dotazione minima di accorgimenti atti a mitigare l'impatto delle infrastrutture.

#### **Art. 38 Fascia di rispetto dei corsi d'acqua principali**

1. Ai sensi dell'art. 41, lettera g), della LR 11/2004, la rete idrografica dei fiumi, torrenti e canali è soggetta a tutela per una fascia di profondità di almeno m 100 dal ciglio o dall'unghia esterna dell'argine principale, oppure a partire dal limite dell'area demaniale, qualora più ampia, fatti salvi i sistemi insediativi (Z.T.O. A-B-C-D-F) previsti dal PI, relativamente ai quali vengono confermate le fasce di tutela esistenti alla data di adozione del PI.

2. Le distanze di manufatti, recinzioni, edifici, ecc, da ciglio superiore della scarpata di un corso d'acqua, o dal piede esterno dell'argine, se presente, vanno computate dalla proiezione in pianta di eventuali sporgenze o aggetti.

3. Le fasce di rispetto si applicano anche alle eventuali opere esistenti nel sottosuolo (sottoservizi, vani interrati ecc.).

4. In conformità all'art. 96 del R.D. 25 luglio 1904 n° 523:

- va mantenuta libera da qualsiasi impedimento e ostacolo al transito dei mezzi manutentori una fascia di almeno m 4,00 a partire dal piede dell'unghia arginale o dal ciglio del corso d'acqua;
- sono previste fasce di rispetto idrauliche inedificabili di m 10,00 su entrambi i lati dei corsi d'acqua a partire dal piede dell'unghia arginale o dal ciglio del corso d'acqua.

5. All'interno delle zone di tutela di cui al presente articolo, fatte comunque salve le limitazioni di cui al comma precedente, sono ammessi esclusivamente:

- a) opere pubbliche compatibili con la natura ed i vincoli di tutela;
- b) interventi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c), d) del D.P.R. 380/2001, comprese la demolizione e la ricostruzione in loco oppure in area agricola adiacente;
- c) ampliamenti di case di abitazioni esistenti, ove consentiti dalla norma della ZTO;
- d) ampliamenti di aziende agricole in possesso dei requisiti di cui all'art. 44 della L.R. 11/04, sulla scorta di un piano aziendale; l'avanzamento dell'edificio esistente rispetto all'origine del vincolo e previo nulla-osta dell'autorità preposta alla tutela del corso d'acqua.

**6.** In merito alle opere esistenti a distanza dai corsi d'acqua inferiori a quelle consentite, ai sensi dell'art. 133 del R.D.368/04 si precisa che: "..... *le fabbriche, piante e siepi esistenti o che per una nuova opera di una bonificazione risultassero a distanza minore di quelle indicate nelle lettere a) e b) ( del citato art.133) sono tollerate qualora non rechino un riconosciuto pregiudizio; ma, giunte a maturità o deperimento, non possono essere surrogate fuorché alle distanze sopra stabilite*".

**7.** Gli interventi edilizi di cui al comma precedente sono autorizzati a condizione che la costruzione non sopravanzi verso il fronte da cui ha origine il rispetto.

**8.** Ai sensi del combinato disposto dell'art. 36 e dell'art. 41 della L.R. 11/04, la demolizione delle opere incongrue e degli elementi di degrado all'interno del fasce di rispetto determina un credito edilizio, con esclusione di quelle realizzate in assenza o difformità dai titoli abilitativi.

**9.** Le aree corrispondenti ai sedimi dei corsi d'acqua "pubblici", compresi all'interno dei Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) di cui all'art. 19 della L.R. n. 1/2004, non potranno concorrere alla determinazione della capacità edificatoria prevista dal P.U.A. di appartenenza.

**10.** La aree ricadenti nelle zone di rispetto riferite ai corsi d'acqua "pubblici" esistenti in prossimità di nuovi interventi di trasformazione territoriale introdotti dal P.I. sono escluse dal perimetro dai P.U.A., fatto salvo che tali strumenti prevedano interventi di miglioramento delle condizioni di sicurezza idraulica concordati con l'Ente competente.

**11.** Per eventuali scarichi di acque reflue trattate di qualsiasi genere in corpi idrici superficiali dovrà essere richiesta apposita Concessione ai sensi del l'art.37 della L.R.12/2009 e acquisiti eventuali ulteriori autorizzazioni da parte di altri Enti, ai sensi del L.Lgs 152/2006.

**12.** La fruibilità dei corsi d'acqua per scopi ludici ed ecologici è ammessa esclusivamente se compatibile con l'ottimale funzionamento idraulico dei corsi stessi previo parere della competente Autorità idraulica.

**13.** Le misure di tutela del presente articolo, dove non in contrasto, sono da applicarsi anche agli scoli e corsi d'acqua minori di cui al successivo art. 32 nonché alle reti irrigue consortili o ricomprese nel Demanio Idrico di competenza regionale/consortile.

### **Art. 39 Fascia di rispetto dei corsi d'acqua secondari**

**1.** In conformità all'art. 133 del R.D. 8 maggio 1904 n° 368:

- va mantenuta libera da qualsiasi impedimento e ostacolo al transito dei mezzi manutentori, una fascia di almeno m 4,00 a partire dal piede dell'unghia arginale o dal ciglio del corso d'acqua;
- sono previste fasce di rispetto idrauliche inedificabili di m 10,00 su entrambi i lati dei corsi d'acqua, a partire dal piede dell'unghia arginale o dal ciglio del corso d'acqua, con eventuale riduzione di tale limite solo previa deroga autorizzata dal Comune o dal Consorzio di Bonifica competente.

**2.** La realizzazione di attraversamenti e più in generale, di qualsiasi opera o intervento che possa comportare un'occupazione anche temporanea, del sedime dei corsi d'acqua gestiti dal Consorzio di Bonifica, dovrà essere oggetto di specifica Concessione a titolo precario.

#### **Art. 40 Fascia di rispetto degli elettrodotti**

1. Fatto salvo quanto previsto dalla legislazione regionale e statale in materia, nell'ambito delle aree interessate da campi magnetici generati da elettrodotti eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui alle disposizioni vigenti, nelle fasce di rispetto non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero a uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore.
2. In caso di discordanza tra l'individuazione cartografica e l'esatto tracciato dell'elettrodotto, farà fede il rilievo topografico.
3. Siccome le profondità delle fasce di rispetto indicate possono variare in rapporto all'ottimizzazione delle linee, a piani di risanamento, alle caratteristiche tecniche indicate dall'ente gestore del servizio e dall'Arpav, nonché per effetto di eventuali modifiche legislative in relazione a quanto espresso dalla Legge Quadro n° 36/2001, dal D.P.C.M. 8 luglio 2003 e dalla D.G.R.V. n° 1526/2000, l'Amministrazione può richiedere, per particolari progetti, la verifica del rispetto dei limiti massimi di esposizione ai campi elettromagnetici stabiliti dalle disposizioni vigenti.

#### **Art. 41 Fascia di rispetto del gasdotto**

1. Le fasce di rispetto del gasdotto riportate nelle tavole grafiche del PI sono da ritenersi indicative; eventuali riduzioni possono essere concesse previo accordo tra ente gestore ed i proprietari dei fondi nei quali ricadono le condotte.

#### **Art. 42 Fascia di rispetto cimiteriale**

1. Sono aree disciplinate dalle specifiche disposizioni di legge in materia (R.D. n° 1465/1934 e s.m.i.).
2. All'interno della zona di rispetto sono consentiti gli interventi previsti dall'articolo 338 del R.D. 27 luglio 1934 n° 1265 e s.m.i. e comunque quanto previsto dalla normativa vigente. Sono vietate le nuove costruzioni e le ricostruzioni, salvo le opere relative ai cimiteri e i parcheggi. Sono inoltre consentite le destinazioni d'uso previste dal PI.
3. Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

#### **Art. 43 Fascia di rispetto del depuratore**

1. Nell'elaborato cartografico del Piano è riportata la fascia di rispetto del depuratore di Taggi, previsto in dismissione.
2. I limiti all'edificazione sono quelli previsti dall'art. 94 del D. Lgs. 152/2006 e dal punto 1.2 dell'allegato 4 della Deliberazione del Comitato per la tutela delle acque dall'inquinamento 04/02/1977, in attuazione dell'art. 2, lettere b), d) ed e) della legge 10 maggio 1976, n. 319 e s.m.i.. Essi tengono conto dell'effettivo utilizzo delle aree, della presenza di rilevati sul limite esterno dell'impianto, della presenza di barriere di alberi a fogliame persistente e a grande

sviluppo, nonché della tecnologia dell'impianto per i trattamenti di neutralizzazione delle emissioni.

3. Per gli edifici esistenti nella fascia, qualora adibiti a permanenza di persone per non meno di 4 ore continuative, sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b), c) dell'art. 3, comma 1 del D.P.R. 380/01.

#### **Art. 44 Fascia di rispetto della ferrovia**

1. Le aree interessate dai servizi ferroviari e relative fasce di rispetto sono disciplinate dal D.P.R. 11.07.1980 n° 753; in particolare lungo i tracciati delle linee ferroviarie, è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie, fatte salve le attrezzature ferroviarie, ad una distanza minore di quella riportata in cartografia.

2. Nelle fasce di rispetto sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c), d) del D.P.R. 380/01, senza aumento del numero delle unità abitative.

#### **Art. 45 Allevamenti intensivi**

1. Per gli allevamenti zootecnici intensivi si applicano le specifiche disposizioni di cui alla LR n. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni.

2. Il PI individua tre tipi di fasce di rispetto:

- a) Distanze minime tra allevamenti e residenze civili sparse: è la distanza minima che un allevamento deve mantenere da una qualsiasi residenza civile indipendentemente dalla ZTO in cui ricade.
- b) Distanze minime reciproche tra allevamenti e residenze civili concentrate (centri abitati): distanza minima che l'allevamento deve mantenere dai centri abitati così come individuati dal codice della strada.
- c) Distanze minime reciproche degli allevamenti dai limiti della zona agricola: è la distanza che un allevamento deve rispettare dalla ZTO non agricola (ad esclusione degli insediamenti produttivi, artigianali ed industriali, Deliberazione della Giunta n. 3650 del 25 novembre 2008).

3. Tale limite è in relazione alla classificazione del singolo allevamento e suo relativo punteggio (Atti di indirizzo ai sensi dell'art. 50 della LR 23 aprile 2004, n. 11).

4. Gli allevamenti zootecnici intensivi individuati nella cartografia del PI sono da intendersi come elementi generatori di vincolo dinamico non cogente ma ricognitivo. Come previsto dalla vigente normativa regionale, qualora le modifiche derivanti dall'aggiornamento dello stato di fatto possano influenzare le fasce di rispetto dell'allevamento stesso, così come definite in sede di stesura del PI, la loro assunzione non costituirà variante urbanistica al PI medesimo, purchè non incidano sulle scelte strategiche operate dal Piano. Analoghe indicazioni valgono anche per allevamenti zootecnici che in sede di stesura del PI siano stati considerati come strutture agricolo-produttive, qualora a seguito di modifiche possa venir meno il nesso funzionale tra l'allevamento e l'azienda agricola facendoli in tal modo rientrare nella categoria degli allevamenti zootecnici intensivi.

5. A corredo dei progetti edilizi riguardanti gli allevamenti zootecnici intensivi e non, dovranno essere allegati, oltre a quanto richiesto dalla L.R. n. 11/2004 e s.m.i., atti di indirizzo compresi:



- un elaborato tecnico-agronomico sulle modalità di gestione delle deiezioni animali nel centro aziendale durante la loro eventuale distribuzione agronomica; in questo caso si deve allegare copia della comunicazione e/o copia del piano di utilizzazione agronomica previsto dalla normativa vigente per allevamenti esistenti;
- un elaborato agronomico-urbanistico che definisca le motivazioni della localizzazione prescelta per le strutture, in relazione alla consistenza ed alle caratteristiche delle aree di pertinenza dell'intervento, le caratteristiche dei corpi idrici presenti in un raggio di 400 m e la direzione dei venti dominanti;
- l'elaborato tecnico-agronomico deve riportare il calcolo del peso vivo a fine ciclo dell'allevamento, il numero di capi previsto, il tipo di stabulazione e il sistema di pulizia, il sistema di ventilazione, il sistema di stoccaggio delle deiezioni, il numero e la durata dei cicli e la loro distribuzione temporale nell'arco di un anno, l'eventuale predisposizione di impianti di abbattimento delle polveri e trattamento delle emissioni ed ogni altra indicazione che si ritenga utile ai fini di una migliore caratterizzazione dell'allevamento stesso; per tali interventi va descritto a seconda della tipologia degli animali allevati la tipologia costruttiva e materiali che possono essere diversi rispetto a quelli degli altri fabbricati rurali quali strutture metalliche, tamponamenti e coperture in pannelli sandwich facilmente pulibili ed igienicamente più validi;
- un elaborato grafico con individuazione della consistenza e l'ubicazione della siepe arborea prevista a mascheramento dell'allevamento e le eventuali altre misure da adottarsi per il contenimento dell'impatto ambientale con eventualmente per gli allevamenti intensivi anche un rendering che visualizzi il risultato ottenibile;
- una completa documentazione fotografica del sito.

#### **Art. 46 Impianti di telecomunicazioni**

1. Gli impianti e le infrastrutture funzionali alle reti e servizi di telecomunicazione vanno localizzate nel rispetto delle esigenze di tutela dell'ambiente e dei beni culturali, della salute pubblica, con particolare riguardo ai siti sensibili (attrezzature scolastiche, aree verdi di uso pubblico, ecc.), della sicurezza e degli obiettivi di pianificazione urbanistica, comunque in coerenza con le direttive del D. Lgs. 259/2003 "Codice delle comunicazioni elettroniche" e della L. 35/2001 "Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici".
2. E' esclusa la localizzazione di nuovi siti in zone sottoposte a vincoli di cui al D. Lgs. n° 42/04 e in zone diverse da quelle indicate nella cartografia del piano quali siti preposti al sedime per l'installazione di impianti per telecomunicazioni.
3. Al fine dell'installazione degli impianti:
  - a) le infrastrutture sono realizzate con materiali e tecnologie idonei ad assicurarne, anche sotto il profilo estetico, il miglior inserimento nell'ambiente e con sistemi strutturali tali da garantirne la sicurezza; in ogni caso i pali/tralicci devono essere dimensionati per ricevere gli impianti di almeno n° 3 gestori, allo scopo di favorirne, ove possibile, l'uso comune. Non è ammessa l'installazione di pali/tralicci con sbracci o ballatoi;
  - b) deve essere utilizzata la migliore tecnologia per ridurre al minimo possibile l'esposizione della popolazione al campo elettromagnetico, in base ai principi di cautela e nel rispetto delle compatibilità ambientali;
  - c) devono essere rispettati i limiti di inquinamento acustico per le immissioni di rumore prodotte dall'impianto;
  - d) deve essere collocato, alla base del palo/traliccio, un cartello ben visibile che segnali la

presenza dei sistemi radianti mascherati.

#### **Art. 47 Coni visuali**

1. Trattasi di aree a tutela di percorsi di valenza storica o paesaggistica in cui è vietata l'edificazione per una fascia pari a ml 25,00 al fine di non danneggiare la prospettiva di complessi urbani o rurali di pregio ambientale, nonché di edifici di particolare importanza storica o di aree di particolare pregio ambientale.
2. Per i fabbricati esistenti in tali aree sono ammessi gli interventi di cui all'art. 31 lettera a), b), c), d) della L. 457/78, salvo diverse specifiche disposizioni del Piano.
3. Le superfici di tali zone concorrono alla determinazione della volumetria ammessa per le zone limitrofe secondo i relativi indici di densità edilizia.
4. In tali aree è ammessa la realizzazione di opere di urbanizzazione che non comportino l'edificazione di manufatti sopra il livello del suolo, previo parere favorevole delle Autorità Competenti alla tutela del vincolo.

#### **Art. 48 Vincolo sismico (O.P.C.M. n° 3274/2003)**

1. Tutto il territorio del Comune di Isola della Scala è classificato "zona 3" ai sensi dell'allegato all'O.P.C.M. n° 67 del 3 dicembre 2003.
2. La normativa di riferimento è la seguente:
  - O.P.C.M. n° 3274/03, n° 3379/04, n° 3431/05;
  - L.R. 13/04;
  - L.R. 38/04;
  - O.P.C.M. 3519/2006;
  - D.M. 14/1/2008;
  - DGR n. 71 del 22.01.2008 Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri 28 aprile 2006, n. 3519 "Criteri generali per l'individuazione delle zone sismiche e per la formazione e l'aggiornamento degli elenchi delle medesime zone" - Direttive per l'applicazione - Adozione del provvedimento n. 96/Cr del 7 agosto 2006;
  - DGR n. 3308 del 04.11.2008 Applicazione delle nuove norme tecniche sulle costruzioni in zona sismica. Indicazioni per la redazione e verifica della pianificazione urbanistica.
3. I progetti delle opere da realizzarsi sul territorio comunale devono essere redatti secondo la normativa tecnica sopra richiamata, senza obbligo di esame da parte degli Uffici del Genio Civile.

#### **Art. 49 Aree a pericolosità idraulica e idrogeologica identificate dal P.A.I. (L. 267/98 - L. 365/00)**

1. La cartografia del piano riporta le aree individuate dal P.A.I., classificandole in relazione al livello di pericolosità idraulica in aree P1 - aree a moderata pericolosità (art. 10 delle N.T. del P.A.I.).
2. Le previsioni del P.A.I., finalizzate a prevenire la pericolosità idraulica e la creazione di nuove condizioni di rischio nelle aree vulnerabili, sono obbligatorie e vincolanti.
3. Al fine di evitare l'aggravio delle condizioni di dissesto idraulico, il P.I. e i P.U.A. sono corredati di specifico studio di compatibilità idraulica rispetto a tale Piano, con valutazione

dell'alterazione del regime idraulico conseguente alle nuove previsioni urbanistiche e l'individuazione di idonee misure compensative da considerarsi opere di urbanizzazione primaria.

4. In particolare tale studio deve garantire la non alterazione del grado di permeabilità e le modalità di risposta agli eventi meteorici, anche individuando superfici atte a favorire l'infiltrazione delle acque e la realizzazione di volumi di invaso compensativi.

5. Al fine di non incrementare le condizioni di rischio nelle aree di pericolosità idraulica e geologica, tutti gli interventi, opere, attività consentiti dal Piano o autorizzati dopo la sua approvazione devono essere comunque tali da:

- a) mantenere le condizioni esistenti di funzionalità idraulica o migliorarle, agevolare e comunque non impedire il deflusso delle piene, non ostacolare il normale deflusso delle acque;
- b) non aumentare le condizioni di pericolo a valle o a monte dell'area interessata;
- c) non ridurre i volumi invasabili delle aree interessate e favorire, se possibile, la creazione di nuove aree di libera esondazione;
- d) non pregiudicare l'attenuazione o l'eliminazione delle cause di pericolosità;
- e) migliorare o comunque non peggiorare le condizioni di stabilità dei suoli e di sicurezza del territorio;
- f) non aumentare il pericolo di carattere geologico in tutta l'area direttamente o indirettamente interessata;
- g) non costituire o indurre a formare vie preferenziali di veicolazione di portate solide o liquide;
- h) minimizzare le interferenze, anche temporanee, con le strutture di difesa idraulica, geologica e idrogeologica.

6. Gli interventi di nuova urbanizzazione non devono pregiudicare la stabilità e/o l'incolumità dei luoghi; pertanto nelle aree classificate pericolose, ad eccezione degli interventi di mitigazione del rischio, di tutela della pubblica incolumità, è vietato:

- realizzare intubazioni o tombature dei corsi d'acqua superficiali;
- occupare stabilmente con mezzi, manufatti anche precari e beni diversi le fasce di transito al piede degli argini;
- impiantare colture in grado di favorire l'indebolimento degli argini;

e comunque dovranno rispettare quanto contenuto nella valutazione di compatibilità idraulica e quanto riportato dal previsto parere del Genio Civile e Consorzio di Bonifica d'ambito.

7. E' vietato:

- realizzare intubazioni o tombature dei corsi d'acqua superficiali;
- occupare stabilmente con mezzi, manufatti anche precari e beni diversi le fasce di transito al piede degli argini;
- impiantare colture in grado di favorire l'indebolimento degli argini;

e comunque dovranno rispettare quanto contenuto nella valutazione di compatibilità idraulica e quanto riportato dal previsto parere del Genio Civile e Consorzio di Bonifica d'ambito.

#### **Art. 49a - Aree a tutela idraulica (P.A.Q.U.E. - P.A.T.)**

1. L'ambito di applicazione è riferito ad aree non ancora urbanizzate e/o sottoposte ad interventi di riqualificazione mediante accordi di pianificazione e P.U.A.
2. Per l'edificazione in tali aree è richiesta l'esecuzione di specifiche indagini geognostiche finalizzate ad accertare i parametri geotecnici del terreno.

3. Vi è l'obbligo di rimodellazione morfologica idonea e compatibile (secondo D.G.R.V. n° 1322/06) del sito, per garantire l'intervento (edilizio/urbanistico) dal ristagno idrico in situazioni di piena.
4. In tali aree è presente l'aggravante del ristagno idrico, ed è quindi fortemente sconsigliata l'esecuzione di vani interrati, che in nessun caso dovranno essere costituiti da locali abitabili o interessati da soggiorno prolungato delle persone.
5. In particolare per le nuove costruzioni va redatta una relazione geologica-geotecnica ai sensi del DM 11/03/88 e del DM 14/01/08, corredata da specifiche indagini geognostiche e una relazione idrogeologica e/o idraulica specifica che valuti l'interazione delle nuove opere con il dissesto idrogeologico legato al ristagno idrico.

#### **Art. 50 Vincolo paesaggistico**

1. In ottemperanza al provvedimento del Consiglio Regionale del Veneto 28.06.1994 n° 940 e successive modifiche ed integrazioni, sono sottoposti a vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs. n° 42/04, i corsi d'acqua indicati nella cartografia del piano, con le relative sponde - piedi degli argini, per una fascia di m 150 ciascuna.

2. Elenco dei corsi d'acqua vincolati :

- |  |   |
|--|---|
| • Fiume Tartaro;                                 | • Roggia Zenobria e Condotto Stegarda;      |
| • Grimanella e Graicella Grimani;                | • Fiume Menago;                             |
| • Rio Grimanel e Fosso Alto;                     | • Scolo Menaghetto;                         |
| • Fossa Baldona;                                 | • Scolo Menagon, Fossa Moceniga;            |
| • Tartarello d'Isola della Scala;                | • Scolo Salvi o Menaghetto di Villafontana; |
| • Roggia Valmarana;                              | • Fossa Speziata;                           |
| • Fossa Brà e Scolo Falconer;                    | • Fossa Pecanella;                          |
| • Dugal Piganzo;                                 | • Fossa Pecana;                             |
| • Fossa Pindemonte, Fossa Nuova, Fossa Giuliani; | • Fossa Fumanella;                          |
| • Fossa Vecchia;                                 | • Fossa Fresca;                             |
| • Condotto Turella e Fossa Turella;              |   |
| • Fiume Tregon e Fosso Tregon;                   |   |

2. Il rilascio dei permessi di costruire / denunce di inizio attività sui beni di cui sopra, con esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, è subordinato alla preventiva autorizzazione paesaggistica da parte del Comune ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs. n° 42/04.

#### **Art. 50bis Vincoli e limitazioni per la navigazione aerea**

In ottemperanza all'art. 707 commi 1, 2, 3, 4 del Codice della Navigazione aerea:

1: Per la valutazione della accettabilità delle discariche da realizzare si dovrà far riferimento alle "Linee Guida per la Valutazione della messa in opera di impianti di discarica in prossimità del sedime aeroportuale", pubblicate sul sito internet di ENAC [www.enac.gov.it](http://www.enac.gov.it).

2: Per la valutazione della accettabilità di nuovi impianti, attività o piantagioni, da realizzare in prossimità degli aeroporti, si dovrà far riferimento alle "Linee guida relative alla valutazione delle fonti attrattive di fauna selvatica in zone limitrofe agli aeroporti" pubblicate sul sito internet di ENAC [www.enac.gov.it](http://www.enac.gov.it).

3: Per manufatti di considerevoli dimensioni, che presentano estese vetrate o superfici esterne riflettenti, e per i campi fotovoltaici di dimensioni consistenti ubicati al disotto della superficie orizzontale interna e della superficie conica, qualora la dimensione della superficie riflettente sia non inferiore a 500mq, dovrà essere effettuato e presentato ad ENAC uno studio che valuti l'impatto del fenomeno della riflessione della luce e che possa comportare un eventuale abbagliamento ai piloti impegnati nelle operazioni di atterraggio e di circuitazione. Nel caso di iniziative edilizie che comportino più edifici su singoli lotti dovrà essere comunque presa in considerazione la somma delle singole installazioni; qualora, la superficie totale coperta dalle pannellature sia non inferiore a 500mq ed il rapporto tra la superficie coperta dalle pannellature ed il lotto di terreno interessato dalla edificazione sia non inferiore a 1/3 dovrà esserne parimenti verificato il potenziale abbagliante.

4: Per la valutazione di accettabilità di luci fuorvianti si dovrà far riferimento ai requisiti indicati dal Regolamento per la costruzione e l'esercizio degli aeroporti Cap. 6 paragrafo 1.3. dovrà pertanto essere verificato che: (a) l'intensità non generi un abbagliamento in direzione dei velivoli in avvicinamento, (b) il colore, nei casi delle insegne pubblicitarie luminose, non le faccia apparire come una luce aeronautica; (c) viste dall'alto, le fonti luminose (ad esempio una sequenza di lampioni stradali) non siano disposte in modo simile all'illuminazione del sentiero di avvicinamento o a quella dei bordi pista.

5: Attività che prevedono l'emissione di onde elettromagnetiche, per le possibili interferenze con gli apparati di navigazione sono sottoposte alle attribuzioni di cui all'Art. 115 del Decreto Legislativo 1 agosto 2003, n. 259 "Codice delle comunicazioni elettroniche". Secondo cui, ai fini dell'installazione o dell'esercizio di stazioni ricetrasmittenti negli aeroporti civili e nelle aree adiacenti soggette alle relative servitù, l'interessato è tenuto ad acquisire preventivamente il benessere di competenza dell'Ente nazionale per l'aviazione civile relativamente agli aspetti di sicurezza aeronautici.

6: I requisiti di riferimento per l'ubicazione dei parchi eolici sono conformi a quanto già previsto dalla lettera circolare n. 0013259 datata 25.2.2010 di ENAC, pubblicata sul sito internet di ENAC [www.enac.gov.it](http://www.enac.gov.it). A partire da raggruppamenti di tre aerogeneratori (parco eolico) nell'ambito di una stessa zona di incompatibilità assoluta ed elevazione dal suolo non inferiore a 35 mt.

#### **Art. 51 Zone di ammortizzazione e transizione**

1. Ogni intervento all'interno degli ambiti individuati dalla rete ecologica, oltre ad osservare l'eventuale normativa cogente, dovrà inoltre garantire il mantenimento delle condizioni di naturalità e connettività esistenti o prevedere adeguate misure di compensazione/mitigazione, applicando, nei casi previsti dalla legge, le opportune e codificate metodologie di valutazione.

2. Le azioni da perseguire, sono le seguenti:

- prevedere l'inserimento di diverse tipologie di siepi campestri e impianti arborei nelle zone di maggiore fragilità ambientale o in presenza di paesaggi agrari portatori di valore naturalistico, lungo i corsi d'acqua minori, nelle zone limitrofe ai parchi, ecc.;
- tutelare le aree limitrofe e le fasce di rispetto dei corsi d'acqua di rilevanza paesaggistica attraverso la creazione di zone filtro (buffer zone) per evidenziare e valorizzare la leggibilità e la presenza di paleovalvei, golene, fontanazzi e qualsiasi segno nel territorio legato all'elemento fiume e alla sua storia, compatibilmente con l'attività economica agricola;
- organizzare accessi e percorsi ricreativi e didattici;
- introdurre colture a basso impatto, in particolare produzione di specie legnose da utilizzare come fonte di energia o per legname d'opera;

- introdurre colture e tecniche con ridotto e nullo carico inquinante sugli acquiferi e la creazione di centri per la raccolta e il trattamento dei reflui zootecnici con introduzione di tecniche di separazione e/o trattamento della frazione liquida, oltre che di tecniche di riduzione di impatto delle deiezioni (riduzione carico azotato), ecc.
- valorizzare l'attività agrituristica attraverso la creazione di itinerari e la conversione degli annessi per scopi ricettivi;

### **Barriere infrastrutturali (e opere di mitigazione collegate)**

Si definiscono tali le aree o i punti di discontinuità e/o conflitto per le vie di transizione della fauna, a causa di infrastrutture viarie o strutture e/o insediamenti produttivi.

Si verificano barriere infrastrutturali (aree) quando l'infrastruttura o l'insediamento si interfacciano direttamente con aree della rete ecologica o con suoli agrari ancora integri, oppure con ambiti non ancora o scarsamente edificati.

Si creano barriere infrastrutturali (punti) in caso di intersezioni tra i nuovi interventi infrastrutturali ed i corridoi ecologici.

### Prescrizioni generali

Il Comune ed i soggetti realizzatori, per ogni nuovo intervento (infrastruttura o insediamento) che generi barriere infrastrutturali, oltre ad osservare la normativa vigente, devono sempre garantire il mantenimento della connettività della rete ecologica, predisponendo adeguati passaggi ed ecodotti, nonché prevedere sempre adeguate opere di mitigazione.

Gli interventi di mitigazione dovranno:

- a) costituire barriera ambientale per l'inquinamento acustico e da polveri, nonché barriera visiva rispetto al contesto paesaggistico, tramite la realizzazione di siepi e fasce tampone; allo scopo dovranno essere predisposti studi sulla vegetazione atta a conseguire gli obiettivi della mitigazione;
- b) prevedere adeguato drenaggio e filtraggio delle acque di sgrondo, realizzando fossature la cui sistemazione spondale abbia capacità fitodepurativa, grazie ad una adeguata geometria della sezione e alla vegetazione riparia;
- c) predisporre adeguati passaggi ed ecodotti, ossia strutture finalizzate a consentire la continuità dei flussi di transizione. La posizione, la frequenza distale e le caratteristiche progettuali degli attraversamenti, costituiti da sottopassi e sovrappassi, vanno individuate in base alle specie faunistiche e alle loro abitudini. Per la realizzazione di ecodotti andranno pertanto redatti studi specifici sulle specie faunistiche da far transitare e sulla vegetazione adeguata a creare l'invito all'ecodotto medesimo.

### **Art. 52 *Matrici naturali primarie***

1. Si definiscono tali gli ambiti che per la loro dimensione non possono assumere il ruolo di aree nucleo, ma che rivestono ugualmente una funzione ecosistemica, come modo locale di appoggio per trasferimenti faunistici, soprattutto se posti in prossimità di altri nodi o di altri elementi della rete.

#### **Palude della Pellegrina**

2. La cartografia del piano individua la zona designata come Sito di Importanza Comunitaria e Zona di Protezione Speciale con la sigla IT3210015, la *Palude della Pellegrina*.

3. Tutti i piani, progetti ed interventi ricadenti all'interno del sito Natura 2000 ma anche all'esterno di esso, qualora possano apportarvi incidenze negative, dovranno essere sottoposti a Valutazione di Incidenza, ai sensi dell'art. 6 della Direttiva 92/43/CEE.

4. All'interno del sito sono vigenti le Misure di conservazione secondo le disposizioni regionali in materia.

#### **Art. 53 Attività produttive in zona impropria**

1. Per gli edifici indicati nelle planimetrie del PI, sono consentite le utilizzazioni in atto distinte nelle tipologie:

- A) - attività **industriali e artigianali**;
- B) - attività **commerciali e alberghiere**;

2. Le utilizzazioni residenziali possono essere mantenute o modificate per ampliare le attività di cui sopra e comunque nel rispetto dei contenuti delle specifiche Schede Norma di cui al repertorio allegato alle presenti norme tecniche.

#### **Interventi:**

3. Sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione, ricostruzione, ampliamento, in diretta attuazione del PI stesso e comunque nel rispetto delle succitate Schede.

4. Gli ampliamenti devono essere contenuti negli "ambiti" indicati nelle Schede Norma.

5. Il Consiglio Comunale, su proposta motivata, può modificare detti ambiti a condizione che ciò non comporti ulteriore incremento di volume o di superficie coperta, e che l'ampliamento consentito risulti comunque aderente all'edificio esistente.

6. Devono inoltre rispettare le seguenti norme di carattere generale:

- volume edilizio e superficie coperta non maggiori ai valori indicati per ogni edificio nelle Schede Norma;
- altezza degli edifici non maggiore a m. 7,50;
- distacchi disciplinati dall'art. 14.

7. Gli interventi di cui sopra sono consentiti se risultano coerenti, o se vengono resi coerenti con il carattere dei luoghi e in particolare con:

- a) la tipologia, i materiali, i colori tipici del sito;
- b) la configurazione del suolo esistente, evitando deformazioni contrastanti con la morfologia del luogo.

8. La disposizione degli spazi a verde, delle alberature e dei parcheggi eventualmente riportati nelle Schede Norma, sono indicative dei criteri da seguire nella organizzazione degli spazi scoperti e possono essere modificate a seguito di approfondimenti sullo stato di fatto, sui caratteri ambientali del sito e sulle specifiche esigenze dell'azienda.

9. La sistemazione degli spazi scoperti deve comprendere anche la messa a dimora di alberature di alto fusto scelte tra le specie arboree locali, disposte in modo da eliminare, o ridurre, l'impatto visivo dei manufatti nell'ambiente circostante.

#### **Parcheggi**

- 10.** Fatte salve le diverse quantità, indicate nelle Schede Norma, oltre ai parcheggi privati di cui al precedente art. 13, per gli interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento, ricostruzione, modifica di destinazione d'uso, è prescritta la dotazione di parcheggi di uso pubblico, ovvero, di parcheggi privati su aree con vincolo di destinazione, nella misura minima di seguito specificata:
- a) - per attività artigianali e industriali: 10% della superficie fondiaria;
  - b)- per attività commerciali: mq 50 ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento e comunque nel rispetto dei disposti dell'art. 31 della LR 11/04.

#### **Opere di urbanizzazione e salvaguardia dall'inquinamento ambientale**

**11.** Gli interventi consentiti sono subordinati alla esistenza delle seguenti opere di urbanizzazione, ovvero, all'impegno di realizzarle prima del rilascio del certificato di abitabilità o agibilità:

- 1)- strade di accesso e parcheggi, questi ultimi nella misura minima sopra indicata;
- 2)- impianti tecnologici: rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, pubblica illuminazione, fognatura, impianti di depurazione e/o smaltimento rifiuti, ecc.;

**12.** Ogni progetto:

- deve comprendere la sistemazione delle aree esterne di competenza;
- deve essere corredato dalla descrizione delle caratteristiche qualitative e quantitative delle opere di urbanizzazione esistenti e previste e dalla valutazione preliminare degli effetti provocati dall'insediamento e dalle attività nell'ambiente circostante: degrado ambientale, aumento del traffico, emissione di rumori, fumi, odori, polveri, acque reflue, produzione di rifiuti solidi, ecc.

#### **Convenzione**

**13.** Gli interventi sono subordinati alla stipula di una convenzione o atto d'obbligo, redatta sulla base delle indicazioni contenute nella normativa regionale vigente.

**14.** Sono fatte salve le prescrizioni contenute nella D.G.R. n° 4500/90 con l'obbligo l'ampliamento deve sempre avvenire in aderenza all'esistente.

#### **Edifici esistenti in zona impropria con attività produttiva**

**15.** Per i fabbricati legittimamente esistenti e ricadenti zona impropria alla data di adozione del PAT, che siano stati assentiti con destinazione d'uso produttiva, sono ammessi esclusivamente gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui alle lettere a), b), c) e d) (con esclusione della demolizione e ricostruzione), dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".

**16.** Nel caso di cessazione e/o trasferimento dell'attività produttiva esercitata è ammesso l'insediamento di nuove attività produttive, anche diverse da quelle esistenti, previa apposita variante urbanistica al P.I. redatta ai sensi della L.R. 11/04 che ne attesti la compatibilità con il contesto urbanistico, edilizio, territoriale e viabilistico, nel rispetto delle più recenti disposizioni normative in materia di tutela ambientale.

**17.** Per i cambi di destinazione d'uso, dovrà essere presentata apposita richiesta nella forma dell'Accordo PP, ai sensi dell'articolo 2 e 3 delle presenti NT, da sottoporre al parere tecnico e istruttorio.

**18.** Nei fabbricati di cui al comma 15 non sono ammesse nuove attività insalubri di 1° classe. Quelle esistenti alla data di adozione del PAT, sono da considerarsi "da trasferire" e pertanto, nei relativi fabbricati sono ammissibili solo gli interventi di manutenzione ordinaria. Per le attività insalubri di 2° classe il soggetto interessato, 15 giorni prima dell'inizio dell'attività, deve relazionare al Comune sulle cautele adottate al fine di tutelare la salute pubblica. In particolare la comunicazione di inizio attività deve essere corredata da idonea



documentazione atta a descrivere con esattezza il ciclo di lavorazione, l'ubicazione dell'impianto e le sostanze processate, detenute o rilasciate nell'ambiente (schema di impianto, descrizione dei cicli di lavorazione, scarichi idrici ed emissioni in atmosfera, etc.).

Il Comune, sentito il parere dell'ULSS competente, può vietare l'intervento o assoggettarlo a particolari cautele nell'interesse della salute pubblica.

Sono fatti salvi gli obblighi derivanti dalla natura dei rifiuti di lavorazione e le autorizzazioni e nullaosta necessari in relazione agli scarichi idrici e alle emissioni in atmosfera.

#### **Art. 54 Sportello unico per le attività produttive**

1. Il campo di applicazione dello sportello unico relativamente alle attività economiche, in variante al P.I., è limitato all'ampliamento di quelle esistenti in Z.T.O. D che hanno saturato la capacità edificatoria del lotto di pertinenza e di quelle esistenti in zona agricola, con esclusione comunque di tutte quelle ricadenti nelle zone con vincolo di tipo paesaggistico o ambientale.

2. Sono in ogni caso fatti salvi gli interventi già approvati, nonché quelli i cui procedimenti autorizzativi sono in corso dalla data di adozione del PAT.

3. Gli interventi ammessi con le procedure dello sportello unico devono essere contenute in una percentuale non superiore al 80% della superficie coperta esistente con il limite di m<sup>2</sup> 1.500, escludendo in ogni caso gli ampliamenti che:

- a) comportino la demolizione e ricostruzione anche parziale degli edifici produttivi esistenti, con un investimento aziendale tale da far propendere al trasferimento dell'attività in zona propria;
- b) comportino aumento del numero delle unità immobiliari e l'inserimento di ulteriori e diverse attività, rispetto a quelle regolarmente insediate alla data di adozione del PI;
- c) comportino l'ampliamento di strutture precarie;
- d) comportino il trasferimento di attività esistenti in altri siti diversi da zone proprie;
- e) comportino nuove costruzioni di edifici isolati rispetto al fabbricato produttivo esistente;
- f) comportino ampliamenti incompatibili con le valenze architettoniche di edifici di particolare pregio;
- g) comportino ampliamenti lesivi delle integrità ambientali e paesaggistiche di aree di pregio, parchi, ville venete, crinali, visuali panoramiche, ecc.. .

4. In funzione del carico ambientale associabile ad una determinata scelta progettuale e del conseguente impatto sull'ambiente devono essere approntati interventi compensativi/mitigativi (es. contenimento consumo energetico) a tutela dell'ecosistema di cui fanno parte le aree interessate dalle nuove antropizzazioni.

5. Al fine di ridurre l'impatto dei nuovi interventi antropici su ecosistemi e paesaggio, deve essere privilegiato l'utilizzo del "verde come strumento di recupero dell'ambiente", come di seguito sintetizzato:

- **controllo dell'inquinamento diffuso:**
  - inquinamento atmosferico (particolato solido/inquinanti gassosi/ciclo biochimico del carbonio);
  - inquinamento acustico (riduzione/inquinamento acustico stradale);
  - inquinamento idrico (i processi di depurazione/Zone umide artificiali/Relazioni pianta-terreno);
- **regolazione idrotermica dell'ambiente e salvaguardia del suolo:**
  - (regimazione acque meteoriche e conservazione del suolo);
- **funzione di equilibrio tra le specie;**
- **riduzione dell'impatto ambientale;**
- **miglioramento del paesaggio.**

6. L'area di pertinenza della attività produttiva dovrà comunque essere oggetto di adeguata riqualificazione ambientale/ecologica attraverso interventi di mitigazione che ne riducano gli impatti, in relazione al contesto territoriale circostante.

7. Eventuali ampliamenti delle Z.T.O. D devono rientrare nei limiti del dimensionamento del P.A.T.

8. Si richiamano i contenuti del D.P.R. n. 160 del 07.09.2010 "Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto legge 25 giugno 2008 n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008 n. 133", e la Legge regionale n. 55 del 31 dicembre 2012 "Procedure urbanistiche semplificate di sportello unico per le attività produttive e disposizioni in materia urbanistica".

#### **Art. 55 *Disciplina delle strutture nel soprassuolo e sottosuolo su aree del demanio comunale***

1. Le strutture realizzabili nel soprassuolo e sottosuolo di aree del demanio comunale (edicole, cabine telefoniche, impianti tecnologici, locali di servizio, autorimesse di uso pubblico, ecc.), devono rispondere a requisiti di razionale inserimento nella struttura urbana al fine di non pregiudicare l'uso pubblico del demanio, la sicurezza della circolazione, i valori storici, architettonici ed ambientali.

2. Le caratteristiche funzionali, planivolumetriche ed architettoniche dell'intervento, vengono approvate dal Consiglio Comunale sulla base di un progetto preliminare.

#### **Art. 56 *Poteri di deroga per edifici e/o impianti pubblici o di interesse pubblico***

1. Oltre alle deroghe previste dal Regolamento Edilizio, il Sindaco, previa deliberazione favorevole del Consiglio Comunale, ha la facoltà di rilasciare Concessioni o Autorizzazioni in deroga ai parametri sottoindicati per gli edifici o impianti pubblici o di interesse pubblico, nei seguenti limiti:

- a) - la densità territoriale di zona e la densità fondiaria, possono essere aumentate del 50% nei valori massimi e diminuite del 50% nei valori minimi.
- b) - la superficie coperta e la superficie di pavimento possono essere aumentati del 50% nei valori massimi e diminuite del 50% nei valori minimi.
- c) - l'altezza massima degli edifici, non può essere aumentata più di m. 3.50.
- d) - i distacchi tra pareti finestrate e pareti di edifici contrapposti interni alla proprietà, possono diminuire non più del 50%, salvo diritti precostituiti.
- e) - può essere consentita la costruzione sul ciglio delle strade, piazze, e altri spazi pubblici o di interesse pubblico.

2. I poteri di deroga non riguardano: le destinazioni di zona, l'obbligo definito dal P.R.G. di formare strumenti urbanistici attuativi, i distacchi dai confini.

3. Il Sindaco può comunque autorizzare aumenti di volume dei fabbricati o diminuzione delle distanze tra edifici, solo per:

- a) - documentate esigenze di isolamento termico e/o acustico;
- b) - il recupero di gravi condizioni di degrado.

#### **Art. 57 *Validità degli strumenti urbanistici attuativi approvati in attuazione del PI***

1. Gli strumenti urbanistici attuativi approvati e convenzionati in attuazione del PI. previgente conservano la loro validità per il periodo di tempo indicato nella convenzione e, in assenza di termini, per anni 10 a partire dalla data di approvazione.

2. Il perimetro dell'area interessata dagli strumenti urbanistici attuativi confermati è quello risultante dagli atti di approvazione degli stessi e per quanto riguarda la realizzazione dei volumi, le norme che regolamentano tali aree sono le stesse di quando lo strumento attuativo è stato approvato e qui si intendono riportate, con la classificazione di zona specifica in cui ora ricadono. Inteso anche che se le aree non sono state attuate, indipendentemente da quanto riportato nel repertorio normativo esse rimangono soggette a S.U.A.

#### **Art. 58 Disposizioni di carattere geologico**

1. Nelle aree individuate dal PAT nella Carta delle Fragilità come "**Aree idonee a condizione**", l'ambito di applicazione è riferito ad aree non ancora urbanizzate e/o sottoposte ad interventi di riqualificazione mediante accordi di pianificazione e P.U.A. Per l'edificazione in tali aree è richiesta l'esecuzione di specifiche indagini geognostiche finalizzate ad accertare i parametri geotecnici e la permeabilità del terreno. Vi è l'obbligo di rimodellazione morfologica idonea e compatibile (secondo D.G.R.V. n° 1322/06) del sito, per garantire l'intervento (edilizio/urbanistico) dal ristagno idrico in situazioni di piena. Sono sconsigliati gli interrati con accesso esterno, se eseguiti, dovranno essere muniti di adeguati sistemi di protezione idraulica (inclusa autonomia dei sistemi elettrici/elettronici), che comunque dovranno essere singolarmente valutati a seguito di specifica verifica tecnica con indagine e relazione geologica/geotecnica.

2. Nelle aree individuate dal PAT nella Carta delle Fragilità come "**Aree non idonee**", non sono ammesse nuove edificazioni, ma è possibile la realizzazione di infrastrutture pubbliche, interventi di manutenzione e ristrutturazione degli edifici esistenti comunque finalizzati alla riduzione dell'impatto geologico e idraulico. Tutti gli interventi sono subordinati all'indagine idrogeologica e geotecnica che indichi le soluzioni progettuali più idonee. Nelle aree non idonee in quanto cave allagate o area di scarica o cave ricolmate dovrà essere eseguita anche una verifica ambientale atta a verificare la presenza o meno di rifiuti.

#### **Art. 59 Disposizioni di carattere idraulico**

1. Tutti gli interventi che riguardano la trasformazione del suolo devono attenersi alle prescrizioni della Valutazione di Compatibilità idraulica del PAT e del PI.

2. I seguenti principi base di mitigazione idraulica devono essere rispettati integralmente ai fini di ottenere le prescritte autorizzazioni nelle pratiche urbanistiche o edilizie che prevedono la modifica del livello di impermeabilizzazione del suolo:

##### **a) Invarianza dei coefficienti di afflusso**

1. Per i nuovi interventi di impermeabilizzazione del suolo e nel caso di ristrutturazione/ampliamenti di quelli esistenti non si devono verificare aumenti dei coefficienti di afflusso e dei coefficienti idrometrici relativamente alle singole aree di intervento, in tal modo garantendo la compatibilità con le condizioni idrografiche della rete scolante collocata a valle.

##### **b) Vie d'acqua esistenti**

1. E' obbligatorio salvaguardare sempre le vie di deflusso dell'acqua per garantire lo scolo e contenere il ristagno. In particolare:
  - a) è necessario sempre salvaguardare e/o ricostituire i collegamenti con fossati o corsi d'acqua esistenti;
  - b) rogge e fossati non devono subire interclusioni o perdere la funzionalità idraulica;
  - c) eventuali ponticelli o tombotti interrati devono garantire una luce di passaggio mai inferiore a quella maggiore fra la sezione in essere immediatamente a monte o quella in essere immediatamente a valle della parte di fossato a pelo libero;
  - d) l'eliminazione di fossati o volumi profondi a cielo libero non può essere attuata senza la previsione di adeguate misure di compensazione idraulica;
  - e) nella realizzazione di nuove arterie stradali e/o ciclabili e/o pedonali, contermini a corsi d'acqua o fossati, si deve evitare il tombamento dando la precedenza ad interventi di spostamento (in caso di assoluta e motivata necessità il tombamento dovrà rispettare la preesistente capacità di convogliare flusso e il rispetto del volume preesistente, volume da conteggiare per tratti idraulicamente omogenei sino al ciglio superiore più basso del fossato/canale).
2. Su tutto il territorio comunale sono vietati interventi di tombinamento o di chiusura di fossati esistenti, anche privati, a meno di evidenti ed indiscutibili necessità attinenti la pubblica o privata sicurezza o comunque a meno di solide e giustificate motivazioni.
3. In caso di tombinamento è obbligatorio ricostruire dal punto di vista plano-altimetrico le sezioni idriche perse secondo configurazioni che ripristinino la funzione iniziale sia in termini di volume che di capacità di smaltimento delle portate.

#### **c) Continuità idraulica**

1. La continuità idraulica lungo le vie d'acqua deve essere garantita in ogni situazione ed in ogni istante. Interventi di tombinamento di vie d'acqua devono avvenire in condizioni di deflusso a superficie libera, eventualmente aumentando la quota del piano campagna o di progetto in corrispondenza dell'opera di attraversamento; nel caso questo non sia possibile, dovrà essere comunque garantita la connessione mediante tubazioni sifonate aventi alle estremità pozzetti e griglie per impedire l'ingresso di persone, animali o di oggetti flottanti. Questi sifoni (in generale tutti gli attraversamenti) nel caso siano posizionati su alvei non demaniali, dovranno essere periodicamente ispezionati e ripuliti dai proprietari.

#### **d) Interventi edilizi**

1. La Valutazione di Compatibilità Idraulica:
  - a) definisce la possibilità o meno di poter eseguire vani interrati e, nel caso venga permesso la costruzione di vani interrati, definisce procedure e vincolistiche finalizzate a conseguire l'esecuzione in sicurezza;
  - b) può prevedere la necessità di eseguire una rimodellazione locale del territorio per portate il sedime dei fabbricati su livelli di sicurezza per quanto riguarda la riduzione del rischio connesso alla possibilità che accadano ristagni di acqua di pioggia. In questo caso la quota di riferimento, salvo motivata scelta del progettista del progetto oggetto di Titolo Abilitativo, si deve intendere come quota del colmo della pavimentazione stradale più prossima all'area oggetto di edificazione; in zona agricola la quota di riferimento deve essere intesa come il punto più alto delle baulature della sistemazione agraria esistente in zona.
2. Nel progetto dell'intervento edilizio deve essere sempre garantita, l'esistenza e piena funzionalità della rete di drenaggio delle acque meteoriche; preliminarmente alla progettazione il progettista dovrà verificare con sopralluoghi e con colloqui presso gli Enti gestori del sistema di deflusso delle acque di pioggia lo stato della preesistente rete di smaltimento e documentarne la *continuità idraulica* ed esistenza di un recapito finale. Per alvei privati e minori valgono le disposizioni degli art. 893-892 del Codice Civile nonché il disposto dell'art. 891 dello stesso Codice Civile.
3. Per interventi relativi a nuova edificazione o ristrutturazione edilizia che modifica il tasso di impermeabilizzazione del lotto di riferimento la verifica di compatibilità con le presenti Nta

dovrà essere certificata in apposita relazione redatta a cura del progettista. I pareri dell'Ufficio Tecnico Comunale devono essere rilasciati nel termine di 60 giorni. Il Responsabile del Procedimento può interrompere tale termine una sola volta entro 15 giorni dal ricevimento dell'istanza al fine di richiedere, motivatamente, documenti che integrino o completino la documentazione presentata. In tal caso il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricevimento della documentazione integrativa.

**4.** Le quote d'imposta degli interventi edilizi non debbono comportare limitazioni alla capacità di deflusso delle acque dei terreni circostanti, né produrre una riduzione del volume di invaso preesistente. Il calpestio del piano terra degli edifici di nuova costruzione deve essere fissato ad una quota tale da non consentire l'ingresso delle acque in caso di allagamento interessante le aree esterne. Gli eventuali piani interrati, con rampa di accesso coperta, devono essere impermeabilizzati al di sotto del calpestio del piano terra e possono essere previste aperture (rampe o bocche di lupo) ma sempre con limite superiore rispettoso della citata quota d'imposta ed in grado, comunque, di garantire la disconnessione idraulica con evento alluvionale.

#### **e) Certificato di abitabilità o agibilità**

**1.** Il rilascio del certificato di agibilità/abitabilità è subordinato all'acquisizione da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale di una attestazione firmata congiuntamente dal Direttore dei Lavori, dal Concessionario e dall'Impresa esecutrice, inerente il rispetto delle presenti Nta e la corretta esecuzione delle opere di mitigazione idraulica.

#### **f) allacciamento alla rete fognaria pubblica**

**1.** I richiedenti un Titolo Abilitativo devono presentare il progetto di allacciamento alla rete delle acque bianche o miste al Comune o al Soggetto Gestore se diverso dall'Amministrazione Comunale.

**2.** L'Amministrazione Comunale o il Soggetto Gestore possono stabilire ulteriori condizioni finalizzate a garantire il trattenimento delle acque meteoriche di supero all'interno dell'area di pertinenza, in volumi appositamente realizzati, in modo da convogliare le stesse alla fognatura in tempi successivi alle precipitazioni.

#### **g) Attestazioni dell'ente gestore**

**1.** Ad avvenuta ultimazione dei lavori imposti dalle presenti Nta il soggetto gestore della rete fognaria pubblica emetterà, previo sopralluogo, l'attestazione di compatibilità alle presenti Nta; se sussistono le condizioni detta attestazione potrà essere ricompresa nella emissione del Certificato di Agibilità/Abitabilità.

### **Art. 60 Norme generali di mitigazione degli impatti dovuti alle trasformazioni dei suoli**

#### **Recupero delle acque meteoriche**

**1.** Gli edifici devono essere concepiti e realizzati in modo da consentire il recupero, per usi compatibili, delle acque meteoriche provenienti dalle coperture, al fine di ridurre il consumo di acqua potabile (e/o di falda), per consentirne l'impiego per usi compatibili (annaffiatura delle aree verdi, usi tecnologici relativi a sistemi di climatizzazione passiva/attiva, alimentazione delle cassette di scarico dei W.C., ecc.) e se viene contestualmente predisposta una rete di adduzione e distribuzione idrica delle stesse acque (rete duale) all'interno e all'esterno dell'organismo edilizio.

**2.** Ciò consentirà inoltre l'immissione nel sistema di smaltimento, di una minore quantità d'acqua, in caso di concentrazione di fenomeni meteorici.

### **Sversamenti accidentali nei cantieri**

3. Per quanto riguarda il rischio di sversamenti accidentali, dovranno essere presenti in cantiere sistemi di protezione ambientale, per consentire, in tempi rapidi, che eventuali perdite di fluidi da parte dei mezzi impiegati (idrocarburi ed oli minerali di motori, serbatoi e meccanismi idraulici) non vadano ad inquinare le sottostanti falde idriche; verranno messi a disposizione granulati o polveri ecocompatibili ad alto assorbimento specifici per oli e idrocarburi, assorbenti (panni, cuscini o calze) in fibra di polipropilene per eventuali perdite di olio minerale, piattaforme o vasche di contenimento per lo stoccaggio dei serbatoi, teli impermeabili ed escavatore, per interventi in caso di spandimento.

### **Rifiuti e terre da scavo**

4. Risulta di primaria importanza l'adozione di procedure e materiali che minimizzino la produzione di rifiuti, in particolare di quelli non riciclabili e particolarmente dannosi per l'ambiente, oltre che incentivare il riciclo dei rifiuti garantendo la sicurezza nella gestione degli stessi.

5. Gli scarti di lavorazione, in fase di realizzazione degli interventi, dovranno essere correttamente gestiti secondo la normativa vigente al fine di evitare fenomeni di percolazione.

6. In fase di realizzazione degli interventi il recupero e/o lo smaltimento delle terre di scavo dovrà essere effettuato secondo la normativa attualmente vigente.

### **Mitigazioni per l'effetto barriera e per la continuità ambientale**

7. Gli interventi di mitigazione dovranno costituire barriera ambientale (inquinamento acustico e da polveri), nonché barriera visiva rispetto al contesto paesaggistico, tramite la realizzazione di siepi e fasce tampone realizzate con essenze autoctone. Allo scopo, per conseguire gli obiettivi della mitigazione, si dovrà cercare di rendere l'effetto il più naturale possibile, prevedendo arbusti prevalentemente sempreverdi su fascia discontinua interrotta e sfalsata su due o più file, per garantire un'adeguata copertura visiva dall'esterno, alternati a quelli a foglia caduca, in maniera sempre più rada.

8. Gli interventi devono inoltre garantire il mantenimento delle condizioni di naturalità e connettività esistenti, sia tramite impianti arborei nelle zone di maggiore fragilità ambientale o in presenza di paesaggi agrari portatori di valore naturalistico e lungo i corsi d'acqua minori, sia tramite il raccordo di siepi e filari alberati, anche con piccoli interventi che possano creare un sistema continuo.

### **Inquinamento luminoso**

9. La realizzazione di impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati, deve essere improntata al contenimento dell'inquinamento ed al risparmio energetico.

10. Nella progettazione, realizzazione e gestione di impianti di illuminazione esterna, dovranno essere adottate le seguenti precauzioni:

- impiegare preferibilmente sorgenti luminose a vapori di sodio ad alta pressione;
- selezionare, ove possibile, per le strade con traffico motorizzato, i livelli minimi di luminanza e illuminamento ammessi dalle norme vigenti;
- evitare per i nuovi impianti l'adozione di sistemi di illuminazione a diffusione libera o diffondenti, o che comunque emettano un flusso luminoso nell'emisfero superiore eccedente il tre per cento del flusso totale emesso dalla sorgente;

- limitare l'uso di proiettori ai casi di reale necessità, mantenendo, ove possibile, l'orientamento del fascio verso il basso, non oltre i sessanta gradi dalla verticale;
- adottare sistemi automatici di controllo e riduzione del flusso luminoso, fino al cinquanta per cento del totale, dopo le ore ventidue.

**11.** Le disposizioni di cui al punto precedente non si applicano alle installazioni, agli impianti e alle strutture pubbliche, la cui progettazione, realizzazione e gestione sia già regolata da specifiche norme statali, nonché agli impianti di illuminazione esterna, costituiti da non più di dieci sorgenti luminose, con un flusso luminoso per ciascuna sorgente non superiore a 1500 lumen.

**12.** L'installazione di impianti di illuminazione esterna privati collocati in fregio alle strade, qualora vengano superate le tre sorgenti luminose, è subordinata al preventivo parere dell'Amministrazione Comunale.

**13.** Per l'illuminazione di impianti sportivi e grandi aree di ogni tipo devono essere impiegati criteri e mezzi per evitare fenomeni di dispersione di luce verso l'alto e al di fuori dei suddetti impianti.

**14.** Fari, torri faro e riflettori illuminanti parcheggi, piazzali, cantieri, svincoli, complessi industriali, impianti sportivi e aree di ogni tipo devono avere, rispetto al terreno, un'inclinazione tale, in relazione alle caratteristiche dell'impianto, da non inviare oltre 0 cd per 1000 lumen a 90° ed oltre.

**15.** E' fatto divieto di utilizzare per fini pubblicitari fasci di luce roteanti o fissi di qualsiasi tipo, anche in maniera provvisoria.

**16.** Per l'illuminazione di edifici e monumenti, gli apparecchi di illuminazione devono essere spenti entro le ore ventiquattro.

**17.** L'illuminazione delle insegne non dotate di illuminazione propria deve essere realizzata dall'alto verso il basso. Per le insegne dotate di illuminazione propria, il flusso totale emesso non deve superare i 4500 lumen. In ogni caso, per tutte le insegne non preposte alla sicurezza, a servizi di pubblica utilità ed all'individuazione di impianti di distribuzione self service è prescritto lo spegnimento entro le ore 24 o, al più tardi, entro l'orario di chiusura dell'esercizio.

**18.** E' vietato installare all'aperto apparecchi illuminanti che disperdono la luce al di fuori degli spazi funzionalmente dedicati e in particolare, verso la volta celeste.

**19.** Tutti gli impianti di illuminazione pubblica devono utilizzare lampade a ristretto spettro di emissione; allo stato attuale della tecnologia rispettano questi requisiti le lampade al sodio ad alta pressione, da preferire lungo le strade urbane ed extraurbane, nelle zone industriali, nei centri storici e per l'illuminazione dei giardini pubblici e dei passaggi pedonali. Nei luoghi in cui non è essenziale un'accurata percezione dei colori, possono essere utilizzate, in alternativa, lampade al sodio a bassa pressione (ad emissione pressoché monocromatica).

**20.** E' vietata l'installazione all'aperto di apparecchi illuminanti che disperdono la loro luce verso l'alto.

### **Riequilibrio ecologico**

**21.** Gli interventi di urbanizzazione (nuova edificazione o ampliamenti di edifici ad uso residenziale, produttivo, commerciale, direzionale, ecc.; interventi di nuova viabilità; realizzazione di aree a servizi compresi parcheggi, ecc.) devono concorrere, mediante la realizzazione di interventi di riequilibrio ecologico, al miglioramento della qualità ambientale.

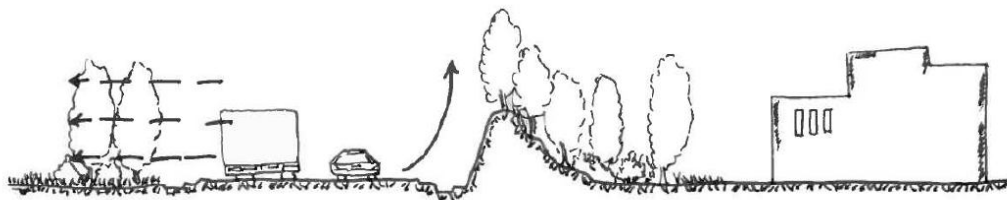
**22.** Gli interventi di trasformazione edilizia soggetti a concessione o autorizzazione, nonché gli interventi di trasformazione fondiaria soggetti a concessione o autorizzazione, devono assicurare

una dotazione minima di essenze arboree e/o arbustive tali da garantire il riequilibrio ecologico. La piantumazione delle essenze arboree ed arbustive dovrà essere effettuata entro i termini di validità della concessione edilizia o dell'autorizzazione.

### Protezione acustica

**23.** In fase di variante del P.I. dovrà essere aggiornato il Piano di classificazione acustica di cui alla Legge Quadro sull'inquinamento acustico n. 447 del 26 ottobre 1995, recependo quanto disposto dal D.P.C.M. 14/11/1997 e dalla Deliberazione della Giunta Regionale del Veneto (D.G.R. n. 4313 del 21 settembre 1993), nonché la Legge Regionale n. 21 del 10 maggio 1999 "Norme in materia di inquinamento acustico" e prevedendo, ove necessari, eventuali piani di risanamento acustico. Per le nuove zone residenziali dovrà essere valutata la necessità di introdurre misure di protezione, mitigazione e dissuasione del traffico di attraversamento. Per gli interventi relativi a nuova edificazione ad uso produttivo dovrà essere effettuata, in sede di progettazione e definizione della tipologia di azienda che andrà ad insediarsi, un'analisi dei possibili impatti acustici sugli edifici residenziali esistenti, relativi all'esercizio delle attività. Nel caso in cui lo studio di impatto acustico evidenzi il superamento dei limiti di legge dovranno essere individuate adeguate mitigazioni (es. creazione di fasce di mitigazione che prevedano l'inserimento di elementi vegetazionali, barriere fonoassorbenti, etc.).

**24.** La valutazione di clima acustico dovrà inoltre permettere l'individuazione di eventuali misure di mitigazione dell'impatto acustico da adottarsi quali in particolare la predisposizione di fasce di vegetazione e terrapieni che prevedano anche l'inserimento di elementi vegetazionali. Tali fasce potranno essere realizzate, qualora l'entità dell'impatto dell'infrastruttura lo richieda, anche su terrapieni (come da immagine riportata di seguito) e dovranno contribuire alla mitigazione paesaggistica degli elementi infrastrutturali individuati. Le superfici a verde garantiscono un buon livello di attenuazione (circa 4,6 dBA per ogni raddoppio della distanza), superiore a quello delle superfici dure (cemento, lastricato, ecc.) che registrano invece un livello di attenuazione di circa 3 dBA per ogni raddoppio della distanza.



*Esempio di effetto di attenuazione determinato dalle fasce di vegetazione associate anche alla formazione di terrapieni (in particolare per le aree prossime ad edificato residenziale esistente o in progetto)*

**25.** Fasce di mitigazione acustica e paesaggistica dovranno essere predisposte anche nel caso di vicinanza tra aree residenziali e produttive di nuova realizzazione (anche nel caso gli interventi si riferiscano ad ambiti non attuati già previsti dal P.R.G. vigente). Dette fasce dovranno prevedere anche la predisposizione di elementi vegetazionali (cespugli e alberature). Le specie dovranno essere scelte in relazione agli habitat esistenti e al contesto paesaggistico, oltre che in relazione alla loro funzionalità.

### Nuova viabilità di progetto

**26.** In sede di progettazione degli interventi relativi alla nuova viabilità dovrà essere effettuato



uno studio unitario dell'inserimento paesaggistico - ambientale comprendente una documentazione di impatto acustico che permetta di individuare eventuali impatti rumorosi determinati dalla struttura sugli edifici residenziali o ricettori sensibili. Tale studio dovrà permettere l'individuazione di misure di mitigazione acustica e paesaggistica. Si ritiene che le eventuali opere di mitigazione acustica dovranno preferibilmente impiegare elementi vegetazionali da disporsi ai bordi del tracciato stradale e su terrapieni. Andranno in ogni caso rispettate le prescrizioni del Codice della Strada (art. 16 e art 26) in merito in particolare alle distanze minime da rispettare per la piantumazione di elementi vegetazionali (siepi, arbusti, alberi). In tutti i casi le specie dovranno essere scelte in relazione agli habitat esistenti e al contesto paesaggistico, oltre che in relazione alla loro funzionalità.

27. Al fine della tutela dell'ambiente, nelle fasi dell'attività di cantiere si prescrivono di seguito alcuni accorgimenti progettuali:

- analisi del regime dei corpi idrici posti nell'intorno del cantiere, al fine di evitare, mediante l'adozione di opportuni accorgimenti progettuali o varianti, fenomeni di abbassamento della falda e di variazione del regime idrico;
- prevedere la realizzazione di sottopassi adeguati per la fauna ed i mammiferi terrestri, in particolare in corrispondenza delle rogge e dei fossati;
- in fase di cantiere adottare accorgimenti tecnici atti a limitare il periodo di intorbidimento dei corsi d'acqua a valle dell'opera ed a garantire la presenza costante dell'acqua (es.: limitare nel tempo la eventuale interruzione del flusso d'acqua);
- per limitare in fase di gestione dell'opera il disturbo da rumore di insediamenti residenziali limitrofi, prevedere barriere antirumore prefabbricate.

#### **Art. 61 Disposizioni per le zone significative**

1. Il grado di efficacia delle previsioni rappresentate in planimetria, salvo quanto disposto per gli strumenti urbanistici attuativi, per le aree inedificate all'interno delle zone territoriali omogenee è semplicemente indicativo.

2. I dati riguardanti la **capacità insediativa teorica** del PI, la superficie edificata e non edificata delle singole zone, il volume esistente e di progetto, gli abitanti insediati e insediabili, gli alloggi esistenti e di progetto, ecc, sono finalizzati alla verifica del dimensionamento complessivo del piano e dei servizi.

#### **Art. 62 Crolli accidentali di edifici o parti di edificio**

Negli interventi edilizi si avrà cura di evitare crolli anche accidentali mediante adozione degli opportuni accorgimenti tecnici atti a salvaguardare l'integrità del complesso edilizio.

Nel caso di crolli, parziali o totali, dovuti a eventi eccezionali e non intenzionali, può essere consentita la ricostruzione delle parti demolite, purché documentate e nei limiti del volume e della superficie utile preesistente.

#### **Art. 63 Costruzioni accessorie**

1. Nei nuovi interventi edilizi tutti i locali accessori quali autorimesse, magazzini, lavanderie e legnaie, devono essere compresi, oppure se distinti, armonicamente composti con l'edificio principale, sia nella forma, sia nei materiali.
2. Per i fabbricati esistenti, sono ammessi locali a uso autorimesse, qualora ne siano sprovvisti, in eccedenza agli indici di P.I., nella misura massima di m<sup>2</sup> 20 per ogni alloggio e complessivamente non superiori a 60 m<sup>2</sup>, anche staccati dal fabbricato principale qualora non sia possibile realizzarli in aderenza.
3. L'altezza massima intesa come media misurata dall'intradosso del solaio, delle costruzioni accessorie non può superare i m 2,50 fuori terra ed essere inferiore a m 2,40 media.
4. Tali volumi accessori potranno essere costruiti a confine, con pareti non finestrate previo accordo tra le parti.
5. Tale norma si applica limitatamente alle zone di completamento "B" e "C1".

#### **Art. 64 Disposizioni per il riequilibrio ecologico**

1. Nelle more delle disposizioni regionali di cui all'art. 46 comma 1 lettera a) della LR n. 11/2004 e in attuazione delle disposizioni espresse dalla Commissione Regionale VAS, l'Amministrazione intende conseguire la sostenibilità degli interventi di trasformazione del suolo tramite l'applicazione dell'indice di riequilibrio ecologico.
2. Gli interventi di trasformazione edilizia soggetti a concessione o autorizzazione, nonché gli interventi di trasformazione fondiaria soggetti a concessione o autorizzazione, devono assicurare una dotazione minima di essenze arboree e/o arbustive pari a n. 1 unità arborea equivalente per ogni 200 metri cubi di intervento, da scegliere tra le seguenti modalità:
  - 1 unità arborea equivalente = 1 albero di prima grandezza (3 metri quando messo a dimora e superiore ai 10 metri di altezza massima, 10-12 metri di larghezza della chioma);
  - 1 unità arborea equivalente = 2 alberi di seconda grandezza (3 metri quando messi a dimora e altezza massima compresa tra 5 e 10 metri, 5 metri di larghezza della chioma);
  - 1 unità arborea equivalente = 12 metri lineari di siepe polispecifica, con specie arbustive che non possono essere di altezza inferiore a 1 ml.
3. La piantumazione delle essenze arboree ed arbustive dovrà essere effettuata entro i termini di validità della concessione edilizia o dell'autorizzazione.
4. Le piante a foglia caduca, che ombreggiano d'estate e lasciano filtrare la luce nel periodo invernale, sono da preferire non solo sotto il profilo estetico e naturalistico, ma anche per i vantaggi pratici rappresentati dall'economicità del costo d'acquisto e dalla mancanza di cure particolari. Per lo più si tratta di specie già comunemente presenti nelle siepi e nelle alberate della campagna del territorio di Isola della Scala. Sono quindi sconsigliate le conifere europee ed esotiche (pini, abeti, cedri, tuje, chamaecyparis, cipresso dell'Arizona...) in quanto specie estranee al paesaggio ed alla storia vegetazionale della campagna.
5. In caso di motivata estirpazione o di mortalità, si dovrà risarcire il territorio piantando un altro albero della stessa specie in luogo adatto.
6. Nel caso di impossibilità di piantumazione nel terreno di proprietà, le unità arboree equivalenti potranno essere messe a dimora nelle aree a verde pubblico o in altre aree a servizi ritenute idonee, a cura dell'Amministrazione, a cui saranno corrisposte le spese.

7. Per gli interventi di trasformazione a contatto con le zone di ammortizzazione e transizione si dovranno usare le unità arboree equivalenti relative alle siepi polispecifiche, in alternanza alle unità arboree equivalenti di alberi di seconda grandezza. Non è previsto l'utilizzo del comma 6.

8. Le specie arboreo arbustive da impiegare sono quelle indicate nel Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.

#### **Art. 65 Disposizioni per il monitoraggio del piano**

1. L'Autorità Ambientale per la Valutazione Ambientale Strategica della Regione del Veneto, ha espresso parere favorevole alla proposta di Rapporto Ambientale allegata al Piano di Assetto del Territorio del Comune di Isola della Scala, con la prescrizione di istituire un Piano di Monitoraggio al fine della verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità ambientale, della verifica delle previsioni di Piano e della tempestiva individuazione di opportune misure correttive e/o compensative degli eventuali impatti negativi non previsti derivanti dalla attuazione del Piano.

2. In relazione al contesto ambientale ed alla effettiva disponibilità di dati che saranno prodotti dagli organi istituzionali preposti ai controlli (*Arpav, Provincia, Consorzio Bonifica, etc.*) per il territorio comunale, le attività da eseguire sono elencate di seguito.

3. Questi indicatori verranno monitorati con cadenza annuale e nel caso di varianti al PAT, il relativo Rapporto Ambientale dovrà riportare i valori di popolamento disponibili alla data della variante.

4. Il Comune, in sede di adozione di varianti al PI, dovrà riportare lo stato degli indicatori previsti nel piano di monitoraggio del territorio, sia quelli di competenza del PAT che quelli di competenza PTRC e PTCP, disponibili alla data di adozione della variante.

#### **Art. 66 Prevalenza tra contenuti**

Nel caso di contraddizioni di previsioni tra il testo delle N.T.A. e gli elaborati grafici prevale quanto contenuto nel testo normativo. In particolare per quanto riguarda eventuali contraddizioni sulle distanze esatte delle fasce di rispetto stradali, prevalgono le distanze indicate dal Codice della Strada in riferimento alla classe della strada.

Nel caso si riscontrino contraddizioni tra le nuove grafie e quelle del PRG precedente, imputabili ad errori grafici e/o interpretativi, prevalgono le grafie del PRG precedente.

Nel caso di contrasto tra gli elaborati e la relazione prevalgono le previsioni degli elaborati grafici.

#### **Art. 67 Misure di salvaguardia**

Dalla data di adozione a quella di entrata in vigore delle presenti N.T.A. le normali misure di salvaguardia sono obbligatorie.