

# Santa Giustina in Colle

Comune di

Procedimento

## Piano degli Interventi

Responsabile: Geom. Silvana Franco

Procedura

**Variante di adeguamento del P.R.G. vigente ai disposti del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) e alla normativa sovracomunale**

Fase

**Adozione**

Elaborato

## Norme Tecniche di Attuazione

Atto:

Versione:

Dicembre 2017

Ver.: 1

Rev.: 1

## INDICE

### **Titolo I Disposizioni generali**

- Art. 1 Oggetto del Piano
- Art. 2 Elaborati del Piano
- Art. 3 Schede Norma
- Art. 4 Modalità e strumenti di attuazione del Piano
- Art. 5 Criteri e modalità di perequazione

### **Titolo II Definizioni e regole**

- Art. 6 Grandezze urbanistiche
- Art. 7 Grandezze edilizie
- Art. 8 Interventi diretti
- Art. 9 Interventi indiretti
- Art. 10 Dotazione degli standard negli interventi diretti
- Art. 11 Dotazione degli standard negli interventi indiretti
- Art. 12 Modalità per la realizzazione degli standard
- Art. 13 Parcheggi privati
- Art. 14 Distanze
- Art. 15 Destinazioni d'uso

### **Titolo III Categorie d'intervento**

- Art. 16 Edilizia esistente
- Art. 17 Categorie di intervento
- Art. 18 Edifici di interesse storico-ambientale
- Art. 19 Interventi e grado di tutela
- Art. 20 Centro storico
- Art. 21 Contesti figurativi degli edifici storici
- Art. 22 Pertinenze scoperte da tutelare
- Art. 23 Norme per gli edifici ricadenti nelle aree di interesse paesaggistico
- Art. 24 Manufatti, muri di recinzione, archi delle corti murarie, reperti di valore storico, documentativo o manumentale

### **Titolo IV Disposizioni per le zone omogenee**

- Art. 25 Ambiti Territoriali Omogenei (ATO)
- Art. 26 Suddivisione funzionale del territorio
- Art. 27 Zone residenziali - Disposizioni generali
- Art. 28 Zona omogenea "A"
- Art. 29 Zona omogenea "B"
- Art. 30 Zona omogenea "C1"
- Art. 31 Zona omogenea "C1a"

- Art. 32 Zona omogenea “C2”
- Art. 33 Aree a verde privato
- Art. 34 Zona omogenea “D”
- Art. 35 Zona omogenea “D5”
- Art. 36 Zona agricola “E”
- Art. 37 Edificabilità in zona agricola
- Art. 38 Aree per servizi pubblici o di uso pubblico
- Art. 39 Sedi stradali

## **Titolo V Rispetto e vincoli**

- Art. 40 Fascia di rispetto stradale
- Art. 41 Fascia di rispetto dei corsi d’acqua principali
- Art. 42 Fascia di rispetto dei corsi d’acqua secondari
- Art. 43 Fascia di rispetto e di attenzione degli elettrodotti
- Art. 44 Fascia di rispetto del gasdotto
- Art. 45 Fascia di rispetto cimiteriale
- Art. 46 Fascia di rispetto area a rischio incidente rilevante
- Art. 47 Allevamenti intensivi
- Art. 48 Impianti di telecomunicazioni
- Art. 49 Coni visuali
- Art. 50 Edificabilità nelle fasce di rispetto
- Art. 51 Aree a pericolosità idraulica e idrogeologica identificate dal P.A.I. (L. 267/98 - L. 365/00)
- Art. 52 Agro centuriato
- Art. 53 Usi civici
- Art. 54 Pozzi ad uso idropotabile o idroproduttivo

## **Titolo VI Tutele ambientali e storico-culturali**

- Art. 55 Vincolo paesaggistico
- Art. 56 Zone di ammortizzazione e transizione
- Art. 57 Matrici naturali primarie

## **Titolo VII Disposizioni particolari**

- Art. 58 Attività produttive in zona impropria
- Art. 59 Sportello unico per le attività produttive
- Art. 60 Aree di riqualificazione
- Art. 61 Disciplina delle strutture nel soprasuolo e sottosuolo su aree del demanio comunale
- Art. 62 Poteri di deroga per edifici e/o impianti pubblici o di interesse pubblico
- Art. 63 Validità degli strumenti urbanistici attuativi approvati in attuazione del PI
- Art. 64 Disposizioni di carattere geologico
- Art. 65 Disposizioni di carattere idraulico
- Art. 66 Disposizioni per le zone significative
- Art. 67 Disposizioni per il monitoraggio del piano
- Art. 68 Disposizioni per l’insediamento di attività commerciali

**ALLEGATO: Prescrizioni in materia edilizia nelle more dell’adeguamento del Regolamento Edilizio comunale al Regolamento Edilizio Tipo nazionale**

# Titolo I Disposizioni generali

## Art. 1 Oggetto del Piano

1. Il Comune di Santa Giustina in Colle 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 medesimo. 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 Santa Giustina in Colle.

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 del Piano

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 e per il conseguimento degli obiettivi di cui al comma 3 dell'articolo 1.

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 PIANO DEGLI INTERVENTI:

1. Relazione
2. Elaborati grafici scala 1:5.000 intero territorio comunale: Sistema Insediativo
3. Elaborati grafici scala 1:5.000 intero territorio comunale: Carta dei vincoli
4. Elaborati grafici scala 1:5.000 intero territorio comunale: Nuclei edificati in ambito agricolo
5. Elaborati grafici scala 1:2.000 zone significative
6. Norme Tecniche di Attuazione
7. Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale
8. Registro dei Crediti Edilizi
9. Banca dati alfa-numerica e vettoriale.

## Art. 3 Schede Norma

1. 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.

2. Esse riguardano anche le attività produttive collocate in zona impropria (repertorio allegato alle presenti norme) e gli Accordi pubblico-privato (repertorio allegato alle presenti norme).

3. 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.

4. 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.

5. 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. 4 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 piano 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 in materia di sostenibilità (V.A.S. - verifica di assoggettabilità) e di Compatibilità Idraulica.

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 al comma 6 dell'art. 9, 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 sullo strumento urbanistico comunale.

## **Art. 5 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:

- della disciplina urbanistica pre-vigente;
- dell'edificazione esistente legittima;
- 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 non inferiore al 50% del valore immobiliare conseguibile per effetto del comma 4, con possibilità di riduzione per il conseguimento dei seguenti obiettivi:

- incentivare la residenza per i componenti dello stesso nucleo familiare e per i figli;
- risanamento e bonifica ambientale;
- riqualificazione dell'ambiente sociale;
- allontanamento di sorgenti di inquinamento,
- riduzione di problematiche derivanti dall'applicazione di norme sanitarie;
- 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 scendere fino al 20%, 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 suolo consumabile, 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, o comunque prima della Deliberazione della Giunta Comunale che modifica i parametri economici di riferimento per la valorizzazione immobiliare, 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. La registrazione e trascrizione è obbligatoria per gli accordi con convenzione per vincolo familiare e per la realizzazione diretta di opere pubbliche.

**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 concluso e/o 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. Potranno essere concesse deroghe ai 12 mesi per casi motivati di ritardi nella definizione delle procedure finanziarie da parte del soggetto privato, comunque non superiori ad ulteriori 12 mesi.

**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.

**12.** Il valore da assoggettare al contributo straordinario è dato dalla differenza tra il valore allo stato attuale e dopo la variazione urbanistica (o il cambio di destinazione d'uso o dell'intervento in deroga). In attesa della definizione del metodo di calcolo da parte della Regione del Veneto, il Comune applicherà il metodo di calcolo ritenuto più consono relativamente alla dimensione dell'intervento e specificatamente:

- nell'ipotesi di trasformazione senza opere, il contributo potrà essere calcolato sulla differenza dei valori applicati per il calcolo dell'Imposta Municipale Unica, oppure tramite idonea perizia redatta e sottoscritta da tecnico abilitato;
- per cambi di destinazione con opere, il contributo potrà essere calcolato sulla differenza tra i valori attuali e quelli derivanti dall'applicazione dei valori dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, oppure tramite idonea perizia redatta e sottoscritta da tecnico abilitato.

Per casi di particolare complessità il contributo verrà calcolato sulla differenza dei valori iniziali e finali determinati attraverso una perizia asseverata.

## Titolo II Definizioni e regole

### Art. 6 Grandezze urbanistiche

1. *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).

Ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (G.U. del 16-11-2016 n. 268), sono equiparate alle opere di urbanizzazione le opere per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale), se previste dalla Legge o dal Piano Urbanistico, e concorrono alla definizione delle “Dotazioni Territoriali”. A titolo esemplificativo le vasche di laminazione per la riduzione del rischio idraulico sono da considerare opere di urbanizzazione.

2. *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.

3. *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.

4. *Superficie di vendita di un esercizio commerciale*: viene definita dall’articolo 3 della LR n. 50 del 28/12/2012 e successive integrazioni e modificazioni, nonché con la giurisprudenza in materia.

5. *Nucleo residenziale*: sono intese le aggregazioni edilizie in contesto periurbano o rurale definite ai sensi dell’articolo 83 del PAT “Ambiti di edificazione diffusa”, relative alla zone residenziali ancorchè separate dalla sola viabilità.

### Art. 7 Grandezze edilizie

1 *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.

## **Art. 8 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 di cui all'art.10, 22 e 23 del DPR 380/01:

- a) - sul patrimonio edilizio esistente così come stabilito dai successivi articoli 11, 12, 13;
- 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.

## **Art. 9 Interventi indiretti**

1. Il PI definisce le zone ove l'urbanizzazione e l'edificazione sono soggette alla formazione di uno o più strumenti urbanistici attuativi.

2. I progetti dei singoli strumenti urbanistici attuativi dovranno prevedere la specificazione dei relativi ambiti territoriali.

3. Nel progetto di ogni piano urbanistico attuativo dovranno essere determinate:

- 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.

4. 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 di 150 mc di volume edificabile. Il PI assume il valore di volume lordo per il calcolo degli standard urbanistici 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 (nel rispetto dell'articolo 32 della LR 11), 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.

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

6. 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.

7. Il Piano Guida ha lo scopo di sviluppare le “possibili” soluzioni urbanistiche e di favorire tramite la concertazione, l’integrazione e il coordinamento progettuale, finanziario, attuativo e gestionale degli interventi diretti e indiretti sia di tipo pubblico che di tipo privato.

8. La fase attuativa degli scenari previsti dal Piano Guida sarà pertanto da ricondursi a interventi diretti, indiretti e ad accordi pubblico-privato, così come indicato nei risultati a cui perviene il Piano Guida e da assoggettare, se indicato, ad apposite varianti al Piano degli Interventi.

9. Ai sensi dell’art. 5 del D.L. 70/2011, nel caso in cui sia necessario apportare modifiche ai parametri piani volumetrici di piani attuativi adottati, sarà necessario verificare l’assoggettabilità di tali cambiamenti alla procedura di VAS.

10. Ai sensi dell’art. 8 della L.R. 16 marzo 2015, n. 4, in attuazione di quanto previsto dall’articolo 2 bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, all’interno degli ambiti dei piani urbanistici attuativi (PUA) che interessino anche solo parzialmente una Z.T.O. di tipo “A”, sono fissati i limiti di densità, di altezza e di distanza in deroga a quelli stabiliti dagli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444. Con il fine di confermare o di conservare un assetto urbanistico ordinato ed omogeneo, assicurare il mantenimento di spazi pubblici o riservati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio adeguati alle necessità delle zone o ambiti individuati secondo quanto stabilito dal Piano degli Interventi, sarà possibile prevedere distanze, densità ed altezze in deroga fino al 15% di quanto stabilito dagli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444. Il volume edilizio realizzabile non è incluso in tale deroga e pertanto non deve essere modificato il dimensionamento, le destinazioni d’uso e la quantità di standard.

#### **Art. 10 Dotazione di standard negli Interventi diretti**

1. Le dotazioni minime di spazi pubblici nelle zone soggette a intervento edilizio diretto (IED) sono, quando richiesto da specifiche normative di zona con o senza obbligo di convenzionamento, coincidenti con quelle del successivo art. 11.

2. Nelle zone a IED lo standard primario e secondario può essere monetizzato come da apposito provvedimento comunale.

3. Ove previsto dal PI, nelle ZTO B, C e D l’insediamento di medie strutture commerciali è subordinato, oltre al rispetto delle norme specifiche di ciascuna zona, al reperimento di aree libere e parcheggi effettivi, nella misura indicata dall’articolo 5 della LR 50/2012. Dette superfici non sono monetizzabili e dovranno comunque essere ricavate in aree adiacenti alla struttura di vendita.

#### **Art. 11 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:

##### *Zone residenziali:*

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:

*Zone produttive:*

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" e dalla L.R. n. 11 del 18 giugno 2013 "SVILUPPO E SOSTENIBILITA' DEL TURISMO VENETO".

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 come individuate 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 all'articolo 5 della 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. Per parcheggio effettivo si intende la superficie individuata per la sosta dei veicoli con esclusione della viabilità di accesso e distribuzione.

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

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

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

12. 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.

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

14. Per attività commerciali a grande fabbisogno di superficie, con superficie di vendita comunque non superiore a mq. 2.500, riguardante le seguenti tipologie:

- mobili
- macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato;
- auto, moto, cicli e relativi accessori e parti di ricambio;
- combustibili;
- materiali per l'edilizia;
- legnami

e per attività commerciali all'ingrosso e di commercio elettronico, la dotazione minima di parcheggi pubblici e/o di uso pubblico non deve essere inferiore a 4 mq ogni 10 mq di SLP (o frazione di 10).

## **Art. 12 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 indicata nell'apposito provvedimento comunale.

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. Le aree primarie sono attrezzate a cura e spese del concessionario e cedute gratuitamente (o gravate da vincolo a uso pubblico) al Comune nelle zone soggette a PUA.

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. 13 Parcheggi privati**

1. I parcheggi privati sono riservati agli abitanti delle unità residenziali o agli addetti delle unità non residenziali (Legge 122/89), e sono asserviti all'unità edilizia o immobiliare. La dimensione minima del posto auto è pari a ml 2.5x5.

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.

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

- a. per fabbricati residenziali: con una superficie non minore di quella ottenuta attribuendo mq 1 per ogni 10 mc di volume lordo; la dotazione minima di parcheggi privati deve essere prevista anche nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia che comporti aumenti di unità immobiliare 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 lorda di pavimento;
- c. per attività commerciali con superficie utile inferiore a mq 250: mq 40 ogni mq 100 (o frazione di 100) di Superficie lorda di pavimento.
- 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 lorda di pavimento;
- f. per attività direzionali e simili: mq 30 ogni 100 mq (o frazione di 100 mq) di Superficie lorda di pavimento .

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 lordi 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 Per la Zona A, B e C1, la dotazione minima di parcheggi privati di cui al precedente punto 3 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 stabiliti da apposito provvedimento Comunale.

6. Non sono tenuti a costituire la dotazione di parcheggi gli edifici di cui al precedente punto 3 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 al precedente punto 2 lettera b).

#### **Art. 14 Distanze**

1. La definizione e la misurazione delle distanze fa riferimento al Regolamento Edilizio.

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, con particolare riferimento ai Piani di Recupero nelle zone del centro storico. I portici fanno distanza sia dai confini che dai fabbricati e la distanza deve essere calcolata dal limite degli appoggi.

##### **Distanze tra edifici**

3. Ai sensi dell'art. 9 del DM. 1444 le distanze minime 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 m. 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 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 dal piano campagna.

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 dai confini di proprietà non deve essere inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato con un minimo di m. 5 per tutte le ZTO, con esclusione dei confini sulle ZTO F in cui il valore minimo è di 10 m.

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.

10a. Le distanze dai confini di proprietà possono essere diminuite a condizione che tra i confinanti venga stipulata una servitù di inedificabilità sul terreno vicino, mediante apposito atto di asservimento da trascriversi nei Registri Immobiliari, la distanza minima tra fabbricati prescritta dalle norme di cui sopra deve essere sempre rispettata.

10b. Nel caso la distanza dai confini riguardi i limiti di ZTO, e si tratti di fondi posti nella medesima proprietà occorre vengano rispettati i medesimi parametri.

10c. Nel caso di deroga delle distanze dai limiti di ZTO F sarà necessario inoltre acquisire l'assenso dell'Amministrazione all'istituzione della servitù, assenso che potrà essere rilasciato dall'Amministrazione qualora la riduzione della distanza dal confine di ZTO F, ed il vincolo di inedificabilità istituito nella ZTO F, non rechi pregiudizio alla realizzazione dei servizi o delle infrastrutture previste dal Piano degli Interventi nella zona .

## Distanza dalle strade

11. Salvo specifiche disposizioni di zona, le distanze minime dei fabbricati dal ciglio delle strade destinate al traffico dei veicoli, con l'esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o di insediamenti, non debbono essere inferiori a:

a) Fuori dai centri abitati, come determinati dall'art. 4 del Codice della Strada:

Strade tipo C (extraurbane secondarie)	ml. 30
Strade tipo D (urbane di scorrimento)	ml. 5 per strade di larghezza inferiore a 7,00 ml
	ml. 7,5 per strade di larghezza fra 7,00 e 15,00 ml
	ml. 10 per strade di larghezza superiore a 15,00 ml
Strade di tipo E (urbane di scorrimento)	ml. 5 per strade di larghezza inferiore a 7,00 ml
	ml. 7,5 per strade di larghezza fra 7,00 e 15,00 ml
	ml. 10 per strade di larghezza superiore a 15,00 ml
Strade di tipo F (locali)	ml. 20 ad eccezione delle strade vicinali come definite dall'art. 3, comma 1 punto 52 del Codice della Strada
Strade tipo F vicinali	ml. 10

b) Fuori dai centri abitati, ma all'interno delle ZTO A, B, C, D ed F:

Strade tipo C (extraurbane secondarie)	ml. 10
Strade tipo D (urbane di scorrimento)	ml. 5 per strade di larghezza inferiore a 7,00 ml
	ml. 7,5 per strade di larghezza fra 7,00 e 15,00 ml
	ml. 10 per strade di larghezza superiore a 15,00 ml
Strade di tipo E (urbane di scorrimento)	ml. 5 per strade di larghezza inferiore a 7,00 ml
	ml. 7,5 per strade di larghezza fra 7,00 e 15,00 ml
	ml. 10 per strade di larghezza superiore a 15,00 ml
Strade di tipo F (locali)	ml. 20 ad eccezione delle strade vicinali come definite dall'art. 3, comma 1 punto 52 del Codice della Strada

Strade tipo F vicinali	ml. 10
------------------------	--------

**c) Dentro i centri abitati, come determinati dall'art. 4 del Codice della Strada:**

Strade tipo C (extraurbane secondarie)	ml. 10
Strade tipo D (urbane di scorrimento)	ml. 20
Strade di tipo E	ml. 5 per strade di larghezza inferiore a 7,00 ml
	ml. 7,5 per strade di larghezza fra 7,00 e 15,00 ml
	ml. 10 per strade di larghezza superiore a 15,00 ml
Strade di tipo F	ml. 5 per strade di larghezza inferiore a 7,00 ml
	ml. 7,5 per strade di larghezza fra 7,00 e 15,00 ml
	ml. 10 per strade di larghezza superiore a 15,00 ml

**12.** Dove non sussistano problemi di allineamento a fronti preesistenti, per strade vicinali pubbliche o private a servizio della residenza, o a fondo cieco, ai sensi dell'art. 9 del DM 1444, deve essere prevista una distanza minima assoluta di ml 5,00 dal *confine* della strada.

**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. 49 e 50 delle presenti norme.

**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 devono essere costruite ad una distanza dai confini non inferiore a m. 1,50, salvo allineamenti con vani tecnici esistenti.

**17.** Entro le fasce di rispetto stradale, 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 e allineamenti**

**18.** Per le costruzioni non oggetto di tutela da parte del PAT e del PI ubicate nelle fasce di rispetto delle strade, come definite sulla base delle vigenti disposizioni statali, sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b) c) e d) del comma 1 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 e successive modificazioni, con esclusione della demolizione con ricostruzione in loco. Sono inoltre consentiti gli interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione in area agricola adiacente dei medesimi fabbricati purché il nuovo sedime sia posto al di fuori delle suddette fasce o aree di rispetto e a non più di 200 metri dal sedime originario. Per gli ampliamenti dei fabbricati residenziali esistenti nelle fasce di rispetto delle strade, in misura non superiore al 20 per cento del volume esistente, necessari per l'adeguamento alle norme igienico-sanitarie, alle norme di sicurezza e alle norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, sono consentiti previa presentazione di apposita scheda d'intervento che dimostri che tali ampliamenti siano realizzati sul lato opposto a quello fronteggiante la strada e a condizione che non comportino, rispetto alla situazione preesistente, pregiudizi maggiori alle esigenze di tutela della sicurezza della circolazione. Il rilascio del titolo abilitativo all'ampliamento è subordinato all'acquisizione dell'autorizzazione dell'ente proprietario o gestore della strada, ai sensi dell'articolo 21 del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 "Nuovo codice della strada" e successive modificazioni, nonché alla

sottoscrizione di un atto d'obbligo contenente l'impegno dell'avente titolo a non richiedere maggiori somme a titolo di indennizzo in caso di eventuali lavori di adeguamento, modifica o ampliamento della sede viaria.

**19.** Gli interventi di cui ai punti 14 e 18 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.

**19a.** Per interventi di nuova edificazione che interessano le ZTO B e C1 poste all'interno dei centri abitati, in adiacenza a strade in cui sia già esistente un allineamento degli edifici esistenti, anche con distanza dalla strada inferiore a quella dei commi precedenti, è possibile edificare mantenendo l'allineamento preesistente.

#### **Distanze allevamenti a carattere familiare**

**20.** Distanza minima dalle strade: quelle previste dal D.L. 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 5,00

#### **Distanze allevamenti a carattere non intensivo**

**24.** Distanza minima dalle strade: quelle previste dal D.L. 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. 15 Destinazioni d'uso**

1. Sono quelle stabilite dal Regolamento Edilizio.

## Titolo III Categorie d'intervento

### Art. 16 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. Per gli edifici privi di grado di tutela è ammessa la ristrutturazione edilizia e gli ampliamenti consentiti dalla normativa vigente.

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. 17 Categorie di intervento

1. Le definizioni degli interventi edilizi sono quelle contenute nell'articolo 3 e 3bis del DPR 380, con le ulteriori precisazioni delle presenti norme.

La definizione di restauro è quella prevista dall'articolo 29, comma 3, del D.Lgs. n. 42 del 2004.

#### Interventi di manutenzione ordinaria

2. 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

3. 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.

4. 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.

5. 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.

6. 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 filologico**

7. 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.

8. Ogni intervento deve essere autorizzato dalla Soprintendenza competente.

9. 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.

10. 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.

11. E' ammessa la ricostruzione filologica di parti di edifici eventualmente crollate 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.

12. 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 documentativo o architettonica.

13. 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.

14. 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.

15. Sono comunque ammessi tutti gli interventi autorizzati dalla Soprintendenza ai Monumenti e Belle Arti.

## Interventi di risanamento conservativo

16. 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.

17. 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 poggiosi o terrazze.

## Interventi di restauro propositivo

18. 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 é ammessa la possibilità di variare la destinazione d'uso originaria.

19. 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 é 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 dei tetto e dei solai, ove costituisce elemento caratterizzante, nonché la struttura dei pilastri dovrà essere a vista;

20. 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.

21. E' possibile inoltre realizzare dei soppalchi in strutture mobili, in legno o in ferro, con relativo impianto distributivo.

#### **Interventi di ristrutturazione parziale (tipo A)**

22. 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.

23. L'intervento é 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.

24. 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 poggioli o terrazze.

### **Interventi di ristrutturazione parziale (tipo B)**

25. Edifici di valore documentale (edilizia minore) di cui è prevista la conservazione della veste architettonica esterna. Sono consentite le operazioni atte a mantenere parte degli elementi principali interni ed esterni nei modi previsti dal grado 2 con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali interni.

### **Interventi di ristrutturazione globale**

26. 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.

27. 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.),

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

29. 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.

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

31. 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 attestate 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;

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

33. 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.

34. E' fatto assoluto divieto di adoperare avvolgibili.

### **Interventi di demolizione con ricostruzione**

35. 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.

36. 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.

37. 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.

38. Tali ricostruzioni dovranno rispettare i limiti dell'area di sedime, oltre alle prescrizioni della ristrutturazione parziale di tipo B..

#### **Interventi di demolizione senza ricostruzione**

39. 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.

40. 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.

#### **Interventi di nuova costruzione**

41. 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 consegue 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.

#### **Interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica**

42. Sono quelli non rientranti nelle categorie definite agli articoli precedenti:

- 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 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, 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, qualifichino 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.

## Art. 18 Edifici di interesse storico-ambientale

1. Riguarda le parti di territorio interessate da centri, corti, colmelli e altre aggregazioni edilizie storiche e/o 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.

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

3. 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.

4. Il PI definisce l'ambito di tutela degli edifici di cui al punto 1 e 2, comprendente gli edifici da tutelare e gli immobili contigui anche se privi di valore, in precisazione di quanto indicato nel PAT.

5. Risultano inoltre sottoposti a tutela i manufatti di archeologia industriale, anche non vincolati dalle leggi 1089/39, 1497/39 e D.Lgs. 42/04, e tutti gli edifici di proprietà pubblica che abbiano almeno 70 anni.

6. 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.

7. Tutti gli interventi, esclusi quelli di manutenzione, 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 e dal successivo articolo 19 "Norme per la presentazione dei progetti".

8. Oltre alle destinazioni d'uso stabilite dal PI per le zone e le aree incluse nell'ambito di tutela, sono consentite le seguenti destinazioni: residenze, attività commerciali-direzionali, attività turistiche, attività culturali e sociali, purché compatibili con i valori da tutelare. Sono escluse le discoteche e le sale giochi.

9. 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.

10. Si potrà variare il grado di tutela attribuito ai manufatti, previa indagine storica e tecnica, ammettendo una tendenza verso il grado immediatamente inferiore o superiore rispetto al valore attribuito. L'analisi filologica, preliminare al progetto, può dimostrare valori diversi da quelli risultanti dal PI; in tal caso sono consentite modalità di intervento attribuite ad edifici con diverso grado di tutela.

11. Il rilascio dei titoli abilitativi sugli immobili soggetti a tutela diretta e indiretta ai sensi del D. Lgs. n° 42/04 è, in ogni caso subordinato alla preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza ai beni architettonici ed al paesaggio.

## **Art. 19 Interventi e grado di tutela**

1. Ai sensi dell'articolo 40 della LR 11/04 il piano degli interventi (PI) attribuisce a ciascun manufatto dei Beni Culturali la caratteristica tipologica di riferimento, nonché la corrispondente categoria di intervento edilizio e le destinazioni d'uso ammissibili. Ai sensi dell'articolo 65 del PAT, la presente variante al PI recepisce la disciplina già dettata dallo strumento urbanistico comunale previgenti adeguato ai sensi della LR 80/80.

### **GRADO DI TUTELA "1"**

2. E' assegnato a quegli edifici, vincolati ai sensi dell'articolo 10 del D.Lgs. 42/2004 (precedentemente Legge 01.06.1939, n.1089) nonché a quelli non vincolati, che rispondono alle seguenti caratteristiche:

- a. hanno requisiti storici, artistici e ambientali di rilevante importanza;
- b. conservano inalterati o quasi inalterati sia i caratteri morfologici esterni, sia l'impianto strutturale originario;
- c. si trovano in uno stato di conservazione generale sufficientemente buono e comunque la loro obsolescenza fisica o funzionale non è tale da comprometterne la recuperabilità.

3. Sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro filologico, risanamento conservativo e restauro propositivo da eseguire nel rispetto delle seguenti modalità:

- 1) - restauro e ripristino dei paramenti esterni e degli ambienti interni qualora risultino di documentato valore culturale;
- 2) - conservazione o ripristino dei caratteri distributivi dell'edificio nelle parti di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e dimensione dei locali nelle altre parti;
- 3) - consolidamento delle strutture principali e/o sostituzione di parti non recuperabili, senza modificare la posizione e la quota delle murature portanti, dei solai, delle volte, delle scale e del tetto;
- 4) - inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- 5) - mantenimento o ripristino delle portature e delle parti aperte originarie ancora riconoscibili mediante l'analisi filologica;
- 6) - restauro e ripristino degli spazi scoperti.

4. E' consentito l'uso di materiali e tecniche costruttive anche diverse da quelle originarie purché coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e con l'ambiente circostante.

5. Per le parti di edificio prive di valore culturale, individuate sulla base dell'analisi filologica, sono consentiti anche gli interventi di ristrutturazione edilizia, purché finalizzati alla riqualificazione architettonica e ambientale.

### **GRADO DI TUTELA "2"**

6. E' assegnato a quegli edifici, non vincolati ai sensi del DLgs 42/2004, che rispondono ad una delle seguenti caratteristiche:

- a. pur possedendo i requisiti del grado di tutela 1, hanno subito nel tempo interventi modificatori o dell'aspetto esterno o dell'impianto strutturale originario o di entrambi, non tuttavia così radicali da precludere almeno una parziale "restitutio in pristinum";
- b. non hanno valore culturale pari a quelli con grado di tutela 1, ma attengono più propriamente a quella che solitamente viene definita architettura minore, avendo un valore prevalentemente ambientale, pur possedendo una certa rilevanza sotto l'aspetto storico-artistico;
- c. hanno caratteristiche di edificio con grado di tutela 1 ma, pur essendo stato sostanzialmente rispettato il loro impianto originario, sono stati recentemente sottoposti a lavori di restauro interno con uso improprio di materiali di finitura.

7. E' assegnato anche a quegli edifici che hanno rilevanza soltanto sotto l'aspetto ambientale (in quanto inseriti in un contesto edilizio urbano di antica datazione) e che non si trovano in uno stato di degrado al limite della irrecuperabilità, nonché a quegli edifici rurali che, per le loro connotazioni morfologiche, soprattutto esterne, si adeguano perfettamente al paesaggio tipico dei Colli e della campagna padovana.

8. Sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro propositivo e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo "A" e ristrutturazione globale, da eseguire nel rispetto delle seguenti modalità:

- 1) - restauro e ripristino dei paramenti esterni e degli ambienti interni qualora risultino di documentato valore culturale; sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo, purché le modifiche e le eventuali nuove aperture non alterino i caratteri architettonici dell'edificio;
- 2) - conservazione dei caratteri distributivi dell'edificio qualora risultino recuperabili e di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore;
- 3) - consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili con possibilità di adeguare le altezze minime dei locali a quelle stabilite dai regolamenti vigenti, senza modificare le quote delle finestre, della linea di gronda e del colmo del tetto;
- 4) - eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità;
- 5) - inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- 6) - mantenimento delle parti aperte e delle portature originarie ancora riconoscibili al piano terra degli edifici;
- 7) - restauro e ripristino degli spazi scoperti.

9. Per gli edifici (o parti di edificio) prive di valore culturale (o che hanno perso nel tempo tale caratteristica anche per abbandono e/o degrado ambientale), individuate sulla base dell'analisi filologica di cui al successivo punto 19, sono consentiti anche gli interventi di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione, purché finalizzati alla riqualificazione architettonica e ambientale.

### GRADO DI TUTELA "3"

10. Riguarda gli edifici e i manufatti di valore tipologico, documentario interessati da trasformazioni edilizie che hanno diminuito l'originario valore culturale.

11. Sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro propositivo, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo "B", ristrutturazione globale e demolizione con ricostruzione.

12. Gli interventi devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità:

- restauro e ripristino dei paramenti esterni e degli ambienti interni qualora risultino di documentato valore culturale; sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo purché le modifiche e le eventuali nuove aperture non alterino i caratteri architettonici dell'edificio;

- conservazione dei caratteri distributivi dell'edificio qualora risultino recuperabili e di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore;
- consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili con possibilità di adeguare le altezze minime dei locali a quelle stabilite dai regolamenti vigenti, senza modificare le quote delle finestre, della linea di gronda e del colmo del tetto nei prospetti di valore culturale e ambientale;
- eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità;
- inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- mantenimento delle parti aperte e delle porticature originarie ancora riconoscibili al piano terra degli edifici;
- restauro e ripristino degli spazi scoperti;
- ricostruzione delle parti prive di valore culturale e ampliamento dell'edificio, con un massimo di mc 100, purché gli interventi siano finalizzati alla riqualificazione architettonica e ambientale.
- la demolizione delle superfetazioni e/o dei corpi di fabbrica di recente costruzione privi di valore culturale e la ricostruzione dei volumi, o corpi di fabbrica, dell'organismo edilizio originario.

**13. Gli interventi edilizi devono:**

- essere finalizzati al ripristino dei rapporti volumetrici e dei caratteri tipologici degli edifici modificati nel tempo;
- essere adeguatamente documentati e motivati nella analisi filologica.

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

**14.** 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 **1, 2, 3**.

**Demolizioni accidentali di edifici o parti di edificio, individuati e classificati con i gradi di tutela 1, 2, 3.**

**15** 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 la presentazione dei progetti**

**16.** 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.

**17.** 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.

**18.** 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.

19. 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. Dovrà inoltre essere allegata l'analisi filologica contenente:

- Estratto catasto austriaco
- Estratto catasto austro-italiano
- Estratto catasto italiano
- Documentazione fotografica degli interni dell'immobile
- Planimetria generale dei lavori eseguiti
- Indicazione schematica delle diverse fasi che hanno interessato l'edificio nel corso del tempo.

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

#### **Art. 20 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. 21 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 (elettrorodotti, 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'assieme 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. 22 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. 23 Norme per l'edificazione degli edifici ricadenti nelle aree di interesse paesaggistico**

1. 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 poggiosi 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 bucatore 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 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 possono essere in materiale diverso dal legno e tinteggiati color legno.

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

Non sono consentiti gli intonaci murali plastici, 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.

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

1. 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.

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

3. 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.

## Titolo IV Disposizioni per le zone omogenee

### Art. 25 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. 26 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. Insediamenti e complessi edificati di valore storico

B. zone residenziali di valore intensivo

C. zone residenziali estensive

C1 - di completamento

C1a - in contesto agricolo

C2 - di espansione

#### ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

D. zone produttive

D - industriali - artigianali - servizi - commerciali

D5 - depositi di materiali ferrosi

#### ZONE AGRICOLE

E. zona agricola

#### ZONE PER ATTREZZATURE DI SERVIZIO

F. parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, pubblici e privati di uso collettivo.

#### AREE A VERDE PRIVATO

#### ZONE DI TUTELA E FASCE DI RISPETTO

### Art. 27 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:

- attività commerciali-direzionali;
- attività turistica;
- laboratori per l'artigianato di servizio e artistico nei limiti sotto specificati;

- 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.1a, 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.

6. In tutte le zone ed aree, con esclusione degli edifici di carattere storico e di particolare pregio ambientale, nonché limitatamente agli edifici esistenti da almeno cinque anni dalla data dell'abitabilità e, in caso di assenza di questa dalla data di accatastamento del fabbricato, sono ammessi gli interventi di ampliamento, oltre l'indice di fabbricabilità fondiaria, per una sola volta, in misura non superiore a mc. 150 (centocinquanta) per ogni singola unità abitative esistente alla stessa data, mediante impegnativa unilaterale. L'ampliamento è ammesso solo per gli edifici residenziali nel rispetto dei limiti di distanza tra fabbricati e dai confini o nel rispetto dei diritti di terzi.

7. Nelle zone residenziali, a servizio delle costruzioni esistenti, delle ricostruzioni nonché degli ampliamenti e delle ristrutturazioni, devono essere riservati appositi spazi di parcheggio la cui superficie non sia inferiore a 1(uno) metro quadrato ogni 10(dieci) metri cubi del volume lordo costruito.

8. Per le costruzioni legittime, per quelle costruite con regolare licenza e/o concessione edilizia o condonate ai sensi di leggi specifiche, è consentito il trasferimento del volume abbattuto all'interno dell'area di proprietà, accorpandolo all'edificio principale, se non vincolato in quanto edificio in Z.T.O. A, nel rispetto dei valori architettonici dell'insieme e del valore ambientale del sito ed in ogni caso nel rispetto dei diritti di terzi.

9. Ai sensi dell'art. 23bis del DPR 380/2001, per le zone A individuate nel Piano non è applicabile la segnalazione certificata di inizio attività per interventi di demolizione e ricostruzione, o per varianti a titoli abilitativi, comportanti modifiche della sagoma.

10. Gli interventi di trasformazione con cambio di destinazione d'uso in attività terziarie, devono assicurare una dotazione di spazio a parcheggio nella misura di 1 mq. per ogni mq. di superficie destinata all'attività; qualora dette attività non riescano ad assicurare il parcheggio nell'ambito del lotto, nel limite indicato, la trasformazione o l'ampliamento sarà consentito solo a condizione venga versato il corrispettivo del valore stimato dall'Ufficio Tecnico, che sarà reinvestito dal Comune per la realizzazione di nuovi parcheggi.

## Art. 28 Zona omogenea "A"

Agglomerati che rivestono carattere storico artistico e di particolare pregio ambientale.

### Destinazioni d'uso

Sono ammesse, con i limiti fissati per le singole sottozone e nelle quantità ed ubicazioni definite dal Repertorio Normativo, le seguenti Destinazioni d'uso:

- la residenza, ma con tipologie simili all'antica e solo per quanto stabilito nel Repertorio Normativo e nelle Tavole di Progetto;
- negozi e attività commerciali;
- attività artigianali a condizione che:
  - a) il volume occupato dall'attività sia inferiore a 1001 mc e la superficie utile di calpestio minore di 251 mq, con indice di copertura inferiore a 0,50 mq/mq;
  - b) la tipologia non sia in contrasto con quella delle abitazioni circostanti;
  - c) l'attività non rientri nell'elenco di cui al D.M. 19.11.1981 e non sia fonte di emissioni inquinanti comunque nocive ai residenti;
  - d) ogni cambio di processo produttivo sia segnalato al comune;
- uffici fino al 30% delle superfici lorde delle unità immobiliari o di intervento definite nelle tavole di progetto o aumento delle singole attività esistenti fino al limite del 60%;
- garages e autorimesse purché inseriti in maniera opportuna senza alterare l'ambiente circostante;
- banche, uffici pubblici: solo in edifici con dimensioni e tipologie adeguate a recepire attività di rappresentanza.

### Interventi ammessi:

- a seconda del grado di protezione espresso nelle tavole di progetto per zona o per singolo edificio sono ammessi gli interventi conseguenti.
- interventi relativi a nuove costruzioni risultano dalle disposizioni delle tavole di progetto e dall'applicazione degli indici di zona e sotto-zona espressi dal Repertorio Normativo.
- negli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici produttivi esistenti, anche se non compresi nelle aree a progettazione unitaria, potrà essere sviluppata, ad uso residenziale, una volumetria massima pari a quella demolita;
- per gli edifici esistenti di recente costruzione e per quelli tutelati con grado di protezione diverso da 1, 2 e 3 è ammesso l'ampliamento del 20% del volume esistente purché realizzato in armonia con l'esistente.
- interventi diversi e soluzioni particolari sono consentiti solo attraverso la redazione di Piano di Recupero; in ogni caso, con lo strumento attuativo, la densità territoriale massima non potrà superare del 20% quella di progetto prevista dal Repertorio Normativo, con limite massimo di 3,5 mc./mq.

**Caratteri dell'edificazione:** conseguenti alle preesistenze limitrofe in armonia con la struttura e le dimensioni del tessuto edilizio esistente.

Altezze: ml. 10; comunque, indipendentemente dal numero di piani o dall'altezza massima consentita, le altezze effettive dovranno risultare dallo studio per l'inserimento, dell'edificio o delle sue modificazioni, nel contesto della zona di appartenenza.

Superfici coperte: saranno determinate dallo studio planimetrico dell'area e dal sedime dell'edificio nel contesto di zona, delle preesistenze e degli allineamenti di P.R.G..

## Art. 29 Zone omogenee "B"

Zone con prevalente destinazione residenziale urbanizzate, con indice territoriale attuale superiore a 1,5 mc./mq. e superficie coperta superiore al 12.5% delle aree di pertinenza.

### Destinazioni d'uso

Sono ammesse, con i limiti fissati per le singole sottozone e nelle quantità e ubicazioni definite dal Repertorio Normativo, le seguenti Destinazioni:

- la residenza di qualsiasi tipo;
- negozi, botteghe, mercati, chioschi, bancarelle, ecc.;
- studi professionali e commerciali;
- magazzini e depositi commerciali;
- attività artigianali a condizione che:
  - il volume occupato dall'attività sia inferiore a 1000 mc e la superficie utile di calpestio minore di 250 mq, con indice di copertura inferiore a 0,50 mq./mq.
  - la tipologia non sia in contrasto con quella delle abitazioni circostanti;
  - l'attività non rientri nell'elenco di cui al D.M. 19.11.1981 e non sia fonte di emissioni inquinanti comunque nocive ai residenti;
  - ogni cambio di processo produttivo sia segnalato al comune;
- autorimesse pubbliche e private e stazioni di servizio.

### Interventi ammessi:

tipo a): applicazione degli indici territoriali di zona espressi dal repertorio normativo per le aree identificate in scala 1:2000 e computati come indici fondiari (ricavati aumentando del 20% l'indice territoriale di ciascuna zona), inteso che l'indice territoriale va applicato agli strumenti attuativi;

tipo b): nuove edificazioni secondo le quantità predeterminate dei lotti inedificati tipo A o B (di cui all'art.18), indipendentemente dalle dimensioni dell'area di proprietà;

tipo d): riutilizzo delle preesistenze con possibilità di:

- 1) riutilizzo dei corpi precari o aggiunti o delle superfetazioni, mediante omogeneizzazione dell'edificio principale nel rispetto dell'indice di edificabilità;

tipo e): secondo indicazioni grafiche (sedimi di ampliamento e sagome limite edifici) espresse nelle tavole 1:2000 o possibilità ammesse nel repertorio.

Soluzioni diverse per quanto riguarda volumi e distanze sono ammessi solo attraverso Piano Particolareggiato o Piano di Recupero in cui sia evidenziata la validità delle scelte architettoniche.

Caratteri dell'edificazione: conseguenti alle preesistenze limitrofe in armonia con la struttura e le dimensioni del tessuto edilizio esistente.

Altezze: ml. 10; comunque, indipendentemente dal numero di piani o dall'altezza massima consentita, le altezze effettive dovranno risultare dallo studio per l'inserimento, dell'edificio o delle sue modificazioni, nel contesto della zona o sottozona di appartenenza.

Superfici coperte: saranno determinate dallo studio planimetrico dell'area e dal sedime dell'edificio nel contesto di zona e delle preesistenze - oltrechè delle distanze da confini e strade e degli allineamenti di P.R.G./P.I..

## Art. 30 Zona omogenea "C.1"

Zone con prevalente destinazione residenziale con indice territoriale attuale comprese tra 0,5 e 1,5 mc./mq. e superficie coperta non inferiore a 7,5% dell'area di pertinenza.

### **Destinazioni d'uso:**

Sono ammesse, con i limiti fissati per le singole sottozone e nelle quantità e ubicazioni fissate dal Repertorio Normativo, le seguenti Destinazioni Principali:

- la residenza di qualsiasi tipo;
- negozi, botteghe, mercati, chioschi, bancarelle, ecc.;
- studi professionali e commerciali;
- magazzini e depositi commerciali;
- attività artigianali a condizione che:
  - a) il volume occupato dall'attività sia inferiore a 1000 mc e la superficie utile di calpestio minore di 250 mq, con indice di copertura inferiore a 0,50 mq./mq.
  - b) la tipologia non sia in contrasto con quella delle abitazioni circostanti;
  - c) l'attività non rientri nell'elenco di cui al D.M. 19.11.1981 e non sia fonte di emissioni inquinanti comunque nocive ai residenti;
  - d) ogni cambio di processo produttivo sia segnalato al comune;
- autorimesse pubbliche e private e stazioni di servizio.

### **Interventi ammessi:**

tipo a): nuove edificazioni secondo le quantità predeterminate dei lotti ineditati tipo A o B (di cui all'art.18), indipendentemente dalle dimensioni dell'area di proprietà;

tipo b): applicazione degli indici territoriali di zona espressi dal repertorio normativo per le aree identificate in scala 1:2000 e computati come indici fondiari (ricavati aumentando del 20% l'indice territoriale di ciascuna zona), inteso che l'indice territoriale va applicato agli strumenti attuativi;

tipo c): riutilizzo delle preesistenze con possibilità di:

- 1) riutilizzare i corpi precari o aggiunti e le superfetazioni, mediante omogeneizzazione dell'edificio principale nel rispetto dell'indice di edificabilità.

Caratteri dell'edificazione: conseguenti alle preesistenze limitrofe.

Altezze: ml. 9,50; comunque, indipendentemente dal numero di piani o dall'altezza massima consentita, le altezze effettive dovranno risultare dallo studio per l'inserimento, dell'edificio o delle sue modificazioni, nel contesto della zona di appartenenza.

Superfici coperte: saranno determinate dallo studio planimetrico dell'area e dal sedime dell'edificio nel contesto di zona e delle preesistenze - oltre che delle distanze da confini e strade e degli allineamenti di P.R.G./PI

### **Art. 31 Zona omogenea "C.1a"**

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. 1 delle N.T. del P.T.C.P., frenare la tendenza alla dispersione edilizia indifferenziata, il P.I. 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, 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. Sono in ogni caso esclusi, anche se non individuati cartograficamente, 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 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. Sono inoltre esclusi, anche se non individuati cartograficamente, 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:

-limitazione della dilatazione degli insediamenti esistenti consentendo, esclusivamente per una sola volta ed allo scopo di rispondere a problemi abitativi di carattere familiare, l'individuazione di lotti liberi di testa che, alla data di adozione della prima variante al P.I., risultino della medesima proprietà di persone residenti all'interno del relativo nucleo residenziale;

-individuazione di lotti liberi con capacità edificatoria unitaria compresa tra 500 e 800 m<sup>3</sup>, per una variazione della volumetria residenziale complessiva, comprensiva degli eventuali ampliamenti degli edifici esistenti, non superiore al 25% della volumetria residenziale esistente alla data di adozione del primo PAT; 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 di edifici esistenti fino ad un massimo di mc. 800 (compreso volume residenziale esistente) per lotto già edificato. L'aumento di volumetria residenziale riferito alle nuove edificazioni, andrà previsto sulla base della volumetria residenziale contemplata nel dimensionamento dell'ATO corrispondente e trattandosi di valorizzazione immobiliare viene assoggettata ai meccanismi della perequazione di cui all'articolo 5 delle presenti NTA.

-nelle zone C.1a non è ammesso creare una seconda fila di lotti. Nel caso essa sia già esistente, le nuove edificazioni potranno avvenire solo al fine di saturare l'edificazione attraverso la previsione di nuovi "lotti liberi" in adiacenza a lotti di seconda fila già edificati; dovrà essere inoltre evitata la formazione di "corridoi urbanizzati" su entrambi i lati delle strade, mantenendo la discontinuità dell'edificato e l'intercomunicazione visiva con il paesaggio agrario; a tal fine, e per favorire una effettiva saturazione dei nuclei a scapito di una dilatazione lineare, non potranno essere ricomprese all'interno dei nuclei residenziali in ambito agricolo, le fasce di terreno agricolo di ampiezza superiore ai 100 m. ove non siano presenti abitazioni;

- il volume degli edifici che, alla data di adozione del PI, risultino non più funzionali alla conduzione del fondo, non varrà al fine del calcolo dell'eventuale 25% del volume esistente, destinato alle nuove edificazioni. Il volume degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo, deve infatti essere calcolato all'interno del volume concesso in ampliamento al fabbricato esistente;

- dovrà essere verificata la destinazione d'uso dell'area previgente all'adozione del P.A.T. per la valutazione del contributo straordinario di urbanizzazione, ai sensi dell'articolo 16 comma 4 lettera d-ter).

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

8. Oltre agli interventi sull'edilizia esistente, di cui al precedente articolo 16, 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.

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 1200 mc complessivi di volume netto, con un massimo di 4 unità immobiliari, fermo restando il dimensionamento massimo ammissibile per singola zona C.1a. Il cambio di destinazione d'uso porta ad una valorizzazione immobiliare che viene assoggettata ai meccanismi della perequazione di cui all'articolo 5 delle presenti NTA.

10. 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 art. 14 e le norme sulle altezze di zona.

### **Art. 32 Zona omogenea "C2"**

Zone con prevalente destinazione residenziale, urbanizzate, non urbanizzate e parzialmente urbanizzate, nelle quali l'indice attuale non raggiunge i 0,5 mc./mq.

#### **Destinazioni d'uso:**

Sono ammesse, con i limiti fissati per le singole sottozone e nelle quantità e ubicazioni definite dal Repertorio Normativo, le seguenti Destinazioni:

- la residenza di qualsiasi tipo;
- negozi, botteghe, mercati, chioschi, bancarelle, ecc.;
- studi professionali e commerciali;
- magazzini e depositi commerciali;
- attività artigianali a condizione che:
  - a) il volume occupato dall'attività sia inferiore a 1000 mc e la superficie utile di calpestio minore di 250 mq, con indice di copertura inferiore a 0,50 mq./mq.
  - b) la tipologia non sia in contrasto con quella delle abitazioni circostanti;
  - c) l'attività non rientri nell'elenco di cui al D.M. 19.11.1981 e non sia fonte di emissioni inquinanti comunque nocive ai residenti;
  - d) ogni cambio di processo produttivo sia segnalato al comune.

#### **Interventi ammessi:**

tipo a): con intervento urbanistico attuativo: tra il 75% e il 100% dei massimi di capacità concessa dal Repertorio Normativo. E' consentito modificare la rete stradale interna, la disposizione planimetrica delle zone edificabili e dei servizi, e, limitatamente, i perimetri di zona, secondo le indicazioni di flessibilità planivolumetrica offerte dagli strumenti urbanistici attuativi.

tipo b): con intervento diretto: applicazione degli indici territoriali di zona e normativa espressi dal repertorio normativo per le aree identificate in scala 1:2000 e computati come indici fondiari;

#### **Caratteri dell'edificazione:**

Con intervento diretto: secondo le indicazioni di P.R.G. e/o conseguenti alle preesistenze limitrofe.  
Con strumento urbanistico: secondo la tipologia definita dallo stesso.

Altezze, Superfici coperte e Distanze:

Con intervento diretto: secondo le indicazioni delle Tavole di P.R.G. e del Repertorio Normativo.  
L'altezza massima e' stabilita in ml. 8,50.

Con strumento urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche: secondo le indicazioni delle tavole di progetto del P.R.G. e del Repertorio Normativo e le indicazioni planivolumetriche e i moduli plani-altimetrici dello strumento attuativo stesso.

Verde e Parcheggi: secondo legislazione nazionale e regionale vigente.

### **Art. 33 Aree a verde privato**

1. Il Verde privato riguarda forme insediative esistenti a bassa densità, caratterizzate da forte presenza di verde, delle quali il PI intende conservare la valenza ecologica e paesaggistica.

2. Le aree a verde privato sono individuate all'interno delle ZTO "A", "B", "C" e "D".

3. Le aree sono destinate a giardino, a parco, agli usi agricoli e alle attività ricreative all'aperto, con esclusione di ogni nuova costruzione (salvo quanto disposto al successivo comma 7) e nel rispetto delle alberature esistenti.

4. Per gli edifici esistenti sono consentite le destinazioni d'uso previste per le zone residenziali, purché compatibili e morfologicamente coerenti con le preesistenze.

5. L'utilizzazione ai fini ricreativi sarà definita con un progetto sottoposto dalle ditte interessate al Consiglio Comunale e regolato con apposita convenzione.

6. Norme di edificazione :

- superficie delle attrezzature non superiore al 10% dell'area interessata;
- altezza massima edifici m. 6,80;
- superficie a parcheggio non inferiore al 20% dell'area interessata.

7. Per gli edifici esistenti non utilizzati ai fini residenziali è consentito il recupero con cambio di destinazione d'uso assoggettate a contributo straordinario in rapporto alla conseguibile valorizzazione immobiliare. Per le previsioni urbanistiche già assentite alla data di adozione della presente variante al PI e non ancora realizzate, sono consentiti gli interventi di nuova edificazione entro il termine di validità del presente PI.

### **Art. 34 Zona omogenea "D"**

Zone produttive per insediamenti artigianali, industriali, commerciali, direzionali e ad essi assimilabili, esistenti o future.

Rientrano nella zona D le ex zone D1, D2, D3, D4 e D6

#### **Destinazioni d'uso:**

Sono consentite le seguenti Destinazioni d'uso:

- attività artigianali ed industriali;
- attività ed impianti specifici connessi alla destinazione principale;

- attrezzature di servizio ai complessi produttivi, sia interne che esterne ai lotti, con carattere privato, consorziale, di uso pubblico o pubbliche;
- uffici, magazzini, depositi, sale di esposizione e di vendita;
- impianti tecnici;
- tutte le attrezzature pubbliche compatibili;
- attività commerciali all'ingrosso.
- attività commerciali di qualsiasi categoria e attività artigianali di servizio;
- attività ed impianti specifici connessi alla destinazione principale;
- studi professionali e magazzini artigianali;
- distributori di carburante (ai sensi del successivo art.29) e autorimesse;
- residenza nelle quantità massime espresse nelle singole sotto-zone o, dove non precisato, fino al massimo di 600 mc per la casa del custode, del gestore o del proprietario;
- tutte le attrezzature pubbliche compatibili.

Nel caso si tratti di attività produttive insalubri:

- possono essere ammesse le attività produttive comprese nella seconda classe dell'elenco di cui al D.M. 19 Novembre 1981 fatto salvo l'obbligo del rispetto delle norme vigenti sull'emissione degli scarichi inquinanti siano essi solidi, liquidi o gassosi;

- possono essere ammesse le attività produttive rientranti nell'elenco della prima classe del D.M. 19 Novembre 1981 alle seguenti condizioni:

- a) siano presentati elaborati esecutivi degli impianti atti ad impedire emissioni (polveri, odori, rumori, scarichi, ecc.) nocive o moleste;
- b) gli impianti di cui al punto a) siano ritenuti sufficienti e tecnicamente idonei dal Responsabile di settore dell'USL.

Vanno escluse le seguenti attività insalubri:

- industrie farmaceutiche (B-52)
- impianti di trattamento rifiuti tossici (B-101)
- vetrerie (B-114)
- concerie (C-6)
- distillerie (C-8)
- impianti nucleari (C-11)
- zincatura (C-24).

Interventi ammessi:

Tipo 1): con intervento diretto: Superficie Coperta: 50% del lotto.

Tipo 2): con strumento urbanistico attuativo: Superficie Coperta: 50% del lotto.

Caratteri dell'edificazione:

Con intervento diretto: conseguente alle preesistenze limitrofe.

Con strumento urbanistico attuativo: da determinarsi nelle normative di attuazione del piano stesso.

Altezza: ml. 10,00; altezze diverse sono consentite in caso di comprovate esigenze di carattere tecnologico.

## PRESCRIZIONI

Il progetto dell'area industriale D1/10 ha carattere di direttiva, pertanto deve intendersi indicativo. Potrà quindi subire variazioni in sede di Piano Attuativo.

L'ampliamento dell'area industriale D1/11 è riservato esclusivamente all'ampliamento delle attività produttive esistenti nei lotti confinanti.

In dette aree gli interventi sono subordinati alla stipula di una convenzione con il Comune che preveda, oltre all'obbligo della realizzazione del Piano Attuativo e la cessione degli standards, anche l'impegno di spostamento e/o rettifica della canaletta consorziale Berton e di adeguamento idraulico del territorio di valle con la creazione di scarichi e derivazioni che dovranno essere previste in un apposito progetto di sistemazione idraulica della zona che dovrà essere approvato dal Consorzio di Bonifica competente.

Nella zona D2/1 non è consentito l'insediamento di attività produttive insalubri rientranti nella prima e seconda classe del D.M. 2 marzo 1987.

Nella zona D2/1 del Capoluogo la destinazione d'uso residenziale è compresa tra il 35% e il 52% della cubatura massima ammissibile.

Nella zona D2/4 è consentita l'edificazione fino ad un massimo di n. 4 insediamenti, ad esclusione delle attività insalubri sopra indicate nonché delle seguenti ulteriori attività:

- Attività di autotrasporto;
- Attività di carpenteria metallica;

Nella stessa zona il rapporto di copertura è consentito fino ad un massimo del 30% della superficie di proprietà, inoltre i nuovi insediamenti dovranno prevedere una idonea mascheratura e protezione con sistemi fonoassorbenti naturali o artificiali, la cui idoneità e valutazione delle caratteristiche e dell'impatto sull'ambiente sarà di competenza dell'Ufficio Tecnico comunale e della Commissione Edilizia.

Inoltre, l'accesso all'area dalla S.P. n. 39 è subordinato all'acquisizione del parere favorevole della Provincia.

## PRESCRIZIONI IDRAULICHE

Gli eventuali adeguamenti della rete idraulica di scolo necessari per far fronte al mutato uso del suolo sono considerati alla stregua di oneri e di opere di urbanizzazione primaria e vengono eseguite sotto il controllo del competente Consorzio di Bonifica. Le nuove urbanizzazioni dovranno essere attuate tenendo ben presente la necessità vincolante, sotto l'aspetto idraulico, di non creare aumenti di coefficienti di deflusso e dei coefficienti udometrici che siano incompatibili con la capacità scolante della rete di bonifica. Pertanto l'assetto idraulico del Piano di Lottizzazione dovrà essere adeguatamente studiato adottando tecniche costruttive atte a diminuire i coefficienti di deflusso (pavimentazioni esterne permeabili, pozzi a fondo perdente, tubazioni della rete acque bianche del tipo drenante, ecc.) nonché a riportare a valori compatibili il coefficiente udometrico dell'area attraverso appositi bacini di espansione per lo stoccaggio e lo scarico controllato delle piogge più intense, utilizzando ad esempio le aree destinate a verde. Tali studi dovranno essere concordati ed approvati dal Consorzio di Bonifica e/o dall'Ufficio del Genio Civile competente.

### Art. 35 Zona omogenea "D5"

Zone produttive in cui possono localizzarsi depositi di rottami ferrosi.

La licenza comunale, di cui all'art.15 del D.P.R. 915/1982 deve venire rilasciata in conformità al vigente strumento urbanistico, entro 2 anni dalla data di approvazione del Piano.

La domanda di licenza deve essere accompagnata almeno dai seguenti elaborati:

- a) planimetria e sezioni relative allo stato del terreno;

- b) relazione sullo stato idrogeologico del sottosuolo e sullo stato delle acque superficiali o incanalate;
- c) una tavola di sistemazione complessiva dell'area che preveda il mascheramento dell'attività anche mediante la creazione di terrapieni e la messa a dimora di cortine arboree ed arbustive di tipo locale.

Destinazioni d'uso:

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- depositi di rottami ferrosi, carcasse di autoveicoli e simili;
- attività ed impianti connessi con la destinazione principale;
- attrezzature di servizio ai complessi produttivi;
- uffici, magazzini, depositi, sale di esposizione e di vendita;
- impianti tecnici;
- casa del custode o del gestore nella misura massima di 600 mc.

Superficie: minima mq. 10.000; massima 50.000 mq.

Rapporto di copertura: max. 30%.

Altezza massima degli accatastamenti: ml. 6,00.

Altezza massima degli edifici: ml. 8,00.

Si rammenta l'applicazione del D.P.R. 915/1982 e della L.R. 33/1985.

#### **Art. 36 Zona agricola "E"**

1. Si tratta di ambiti caratterizzati dall'uso agricolo del territorio nei quali perseguire la continuità produttiva anche con il riordino, se motivato, delle componenti insediative e colturali.

2. 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.

3. 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.

4. 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.

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

4.2 Per le serre caratterizzate da struttura fissa, nelle zone vincolate è d'obbligo l'acquisizione del prescritto provvedimento di cui al D.Lgs n.42/2004.

4.3 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.

4.4 Le serre, caratterizzate da struttura fissa fuori terra, sono soggette alle indicazioni della D.G.R.V. n. 172 del 3 febbraio 2010, della D.G.R.V. n. 315 del 11 marzo 2014 e s.m.i., riguardante le caratteristiche tecnologiche e gli elementi accessori al loro funzionamento.

4.5 Per i capannoni a tunnel in zona agricola valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- L'altezza max : 6,5 m

4.6 La domanda per la costruzione delle serre è soggetta a piano aziendale.

5. 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;
- f. impianti di distribuzione di carburanti.

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

7. 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 e di progetto indicati nel PI.

8. 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, 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;
- 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 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.

9. Nella zona agricola è vietato:

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

10. 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.

11. Le recinzioni devono avere un'altezza non maggiore a m 1,50 (di cui massimo 50 cm per la base cieca) 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.

12 Per gli interventi edilizi assentiti in zona agricola, posti al margine dell'edificazione consolidata, contigui con aree quasi completamente edificate, con destinazioni d'uso principalmente residenziali e per servizi, provvisti delle principali opere di urbanizzazione, ricadenti nelle aree individuate dal PAT come invariati di natura agricola-produttiva, la trasformazione è consentita previa predisposizione di una relazione tecnica che verifichi la

compatibilità con le attività agricole produttive esistenti ed in particolare sia esclusa la possibilità che l'intervento provochi la frammentazione e l'interclusione di aree con produzione agricole tipiche la cui conduzione sia compromessa sotto l'aspetto funzionale ed economico.

### **Art. 37 Edificabilità in zona agricola**

Per le sottozone agricole di tutele ambientale di cui all'articolo precedente, i parametri riportati sono prevalenti se in contrasto con quelli del presente articolo.

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

1. L'edificazione di nuovi immobili abitativi è disciplinata dall'Art. 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) da allevamenti zootecnici non intensivi di altra proprietà ml 50.

b) 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 aggregato abitativo o nei pressi di edifici di diversa altezza, possono essere autorizzate altezze conformi alla preesistenza su valutazione tecnica dello Sportello Unico per l'Edilizia.

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 integrazioni.

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

9. L'edificazione di nuovi immobili è disciplinata dall'art. 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 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 edifici da realizzarsi in zona agricola dovranno avere forme planivolumetriche semplici, in armonia con la tipologia rurale e con il contesto edificato. In particolare andrà privilegiata l'adozione di piante a forma regolare - rettangolare o ad - "elle" -, con sviluppo a due piani fuori terra, con i seguenti criteri:

- a)- nel rispetto dell'ambiente agricolo, in coerenza con i caratteri dell'edilizia tradizionale e, in particolare, con la tipologia, i materiali e i colori tipici delle preesistenze rurali del luogo;
- b)- nel rispetto della configurazione del piano di campagna esistente e della rete stradale del reticolato romano, evitando le deformazioni contrastanti con i caratteri morfologici del territorio;
- c)- nel rispetto delle visuali di interesse storico e ambientale;

18. Non è ammessa la realizzazione di scale esterne fuori terra.

19. Dovranno essere tenuti in considerazione i seguenti indirizzi tipologici e morfologici:

- 1) coperture con tetto a falde congiunte sul colmo e manto realizzato con materiali tradizionali; colmo del tetto parallelo al decumano;
- 2) scale disposte all'interno dell'edificio;
- 3) esclusione di nuovi poggiosi sporgenti ai piani superiori degli edifici e di logge interne al perimetro.
- 4) l'inserimento di particolari morfologici e/o tipologici quali archi, portici, grandi superfici vetrate, camini, cornici, dovrà rispettare i caratteri architettonici dell'edilizia tradizionale rurale locale e garantire risultato armonico e omogeneo;
- 5) è prescritto l'utilizzo di serramenti ed ante d'oscuro in legno o in materiali simili.
- 6) è prescritto l'utilizzo di intonaco civile esterno con tinteggiature delle tonalità delle terre chiare o bruciate.

20. Potranno essere comunque assentite anche soluzioni che si discostano dagli indirizzi sopra riportati, purché conseguenti ad una approfondita e documentata scelta progettuale, in rapporto al contesto insediativo e ambientale.

21. Per quanto riguarda gli interventi di ristrutturazione o ampliamento di edifici, ancorché privi di grado di protezione, oltre agli indirizzi generali sopra riportati dovrà essere posta particolare attenzione alla situazione esistente con la quale gli interventi stessi dovranno armonizzarsi nei seguenti elementi fondamentali:

- inclinazione delle falde e manti di copertura;
- sporgenze, fili di cornice;
- dimensioni e allineamenti dei fori;
- paramenti esterni di finitura.

22. Allo scopo di favorire la riqualificazione ambientale, il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia, in sede di permesso di costruire per interventi di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia e di ampliamento, può imporre la demolizione di edifici o parti di edifici ancorché non abusivi in contrasto con l'ambiente, ovvero, per motivi statici ed igienici; in tal caso potrà essere autorizzata la ricostruzione del relativo volume esistente.

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

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

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

25. 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 delle tonalità delle terre chiare o bruciate.

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

26. 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.

27. 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.

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

#### **Art. 38 Aree per servizi pubblici o di uso pubblico**

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

#### **Attività collettive**

10. Comprendono i servizi funzionali alle attività previste nella zona produttiva nonché le attività culturali, sociali, ricreative, i pubblici esercizi, i servizi pubblici e di interesse pubblico.
11. Gli edifici devono rispettare le seguenti norme:
- superficie coperta non maggiore al 30% della superficie di zona destinata dal PI alle attività collettive;
  - altezza non maggiore a m 12;
  - distacchi disciplinati dal precedente art. 14.

#### **Attrezzature per l'istruzione**

12. Le attrezzature per l'istruzione sono: asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo.
13. Le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti devono rispettare le disposizioni di legge in materia ; per i distacchi valgono le norme del precedente art. 14.

## Servizi civili

### 14. Comprendono :

- le attrezzature amministrative, culturali, sociali, sanitarie, assistenziali, ricreative, per la protezione civile, ed altre attività affini;
- il "Centro Residenziale per Anziani" comprendente, oltre alle abitazioni, i servizi sociali, assistenziali, ricreativi, ecc.

15. Per le nuove costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti, la densità territoriale di zona, la superficie coperta, l'altezza massima, i distacchi dagli spazi pubblici e dai confini, vengono definiti nel Repertorio Normativo. (allegato alle presenti norme).

## Servizi religiosi

16. Comprendono gli edifici per il culto e le opere connesse, quali le attrezzature culturali, sportive, ricreative, per l'istruzione, ecc.

17. Nelle nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti valgono le seguenti norme:

- superficie coperta non maggiore al 60% dell'area; non viene computata la superficie occupata dagli impianti sportivi stagionalmente coperti;
- altezza massima non maggiore a m 8, con esclusione dei campanili, delle chiese e delle attrezzature, che possono raggiungere altezze superiori;
- distacchi disciplinati dal precedente art. 14.

## Servizi alle infrastrutture

18. Riguardano le aree verdi, tecnologiche e di servizio alle infrastrutture.

19. Per le opere non ancora realizzate, le indicazioni risultanti nelle planimetrie del PI hanno un valore indicativo e verranno precisate nel progetto esecutivo delle opere stesse, sempre nel rispetto dei principi informatori del PAT/PI.

20. Gli strumenti urbanistici attuativi e i progetti delle opere pubbliche possono, nel rispetto dei principi informatori del PAT, prevedere un diverso tracciato dell'infrastruttura, modificando contestualmente le aree collegate all'infrastruttura stessa.

## Aree a verde pubblico, attrezzate a parco e per il gioco e lo sport

21. Comprendono:

- parchi e giardini attrezzati per il gioco e lo svago, che possono includere anche locali di servizio, chioschi per ristoro, tettoie, servizi igienici, ecc.
- attrezzature coperte e scoperte per attività sportive.

22. L'utilizzazione viene definita da un progetto unitario dell'intera area, approvato dal Consiglio Comunale.

23. Le attrezzature sportive devono rispettare le seguenti norme:

- superficie coperta dagli impianti coperti non superiore al 25% dell'area interessata dall'intervento; non viene computata la superficie occupata dagli impianti stagionali coperti;
- distacchi disciplinati dal precedente art.14;
- altezza degli edifici non superiore a m. 7,50 salvo esigenze particolari (palestre, trampolini, gradinate, ecc.);
- superficie a parcheggio non inferiore al 15% dell'area interessata dall'intervento e comunque rapportata alla presunta affluenza di utenti.

24. Per le attrezzature gestite tramite convenzione, il Comune, in sede di approvazione del progetto può richiedere parametri più restrittivi di quelli dell'articolo precedente, per confermare situazioni esistenti o per limitare gli impatti sul territorio.

### **Servizi alla mobilità**

25. Le aree a servizi alla mobilità sono destinate alle attrezzature ed ai servizi connessi con le esigenze dei trasporti stradali e della mobilità in generale. Sono pertanto ammesse le seguenti attività:

- stazioni di rifornimento (pompe, pensiline, cisterne interrato, etc.);
  - assistenza meccanica (officine, soccorso, lavaggio autoveicoli, etc.);
  - sosta (parcheggio, autorimesse, etc.);
  - ristoro (pubblici esercizi, servizi igienici, attrezzature ricettive, etc.);
  - servizi funzionali (uffici ed agenzie postali, servizi bancari anche solo automatici, assicurazioni, etc.);
  - commercio al dettaglio funzionale alla mobilità, con esclusione delle medie e grandi strutture di vendita.
- Tutte le attrezzature commerciali, gli spazi di servizio all'automobilista, i pubblici esercizi ed i servizi funzionali devono svolgere un ruolo complementare all'impianto di distribuzione del carburante.

26. L'edificazione è subordinata all'approvazione di un progetto urbanistico di massima approvato dal Comune, completo di un'apposita convenzione in cui siano regolamentate le opere di urbanizzazione, i collegamenti funzionali con le infrastrutture e gli insediamenti esistenti, la quantità e la localizzazione di aree a standard, nonché le modalità per la loro gestione e manutenzione.

27. L'urbanizzazione e l'edificazione devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- indice di copertura fondiaria massima 30%;
- altezza massima edifici m 8,50;
- distanze: valgono le norme del precedente art. 14;
- interventi nell'edilizia esistente, valgono le norme del precedente art. 16.
- per ogni singola attività è consentita l'edificazione di un alloggio per il custode di mc max 400.

### **Aree per parcheggi**

28. Le aree sono destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico, da realizzare anche su più piani sopra e sotto il suolo.

### **Piazze**

29. Nelle piazze pubbliche o di uso pubblico lo strumento urbanistico attuativo può prevedere la costruzione di portici e altri manufatti edilizi necessari per la funzionalità e l'arredo urbano.

### **Servizi tecnologici**

30. Comprendono : impianti, centrali e cabine elettriche e telefoniche, impianti e cabine per l'erogazione del gas e dell'acqua.

31. Possono essere realizzati in tutte le zone ed aree, con l'esclusione delle aree vincolate a sede stradale, parcheggio, verde pubblico, istruzione, nel rispetto delle norme di tutela dell'ambiente naturale e degli edifici e manufatti di interesse storico, architettonico, ambientale.

32. Oltre alle specifiche norme di legge, i manufatti devono rispettare i distacchi stabiliti dal precedente art. 14, salvo i maggiori distacchi previsti dalle disposizioni vigenti.

### **Cimiteri**

33. Sono disciplinati dalle specifiche disposizioni di legge. L'ampliamento dei cimiteri:

- può interessare la zona agricola e del verde pubblico, nell'ambito delle aree di rispetto cimiteriale.
- comporta lo spostamento della fascia di rispetto cimiteriale fino alla dimensione vigente.

## **Art. 39 Sedi stradali**

1. Il P.I. evidenzia il sistema della viabilità esistente e lo integra mediante l'indicazione delle previsioni di nuova viabilità.
2. Il progetto delle opere stradali deve assicurare il corretto inserimento delle infrastrutture nell'ambiente, modellando i manufatti sull'andamento dei terreni e riducendo, per quanto possibile, i rilevati, gli sbancamenti, i riporti e quant'altro possa degradare l'aspetto dei luoghi.
3. Le indicazioni risultanti nelle planimetrie del P.I. in ordine alle caratteristiche tecniche delle opere previste (assi stradali, sezioni, raggi di curvatura ecc.) hanno un valore indicativo e vengono precisate nel progetto esecutivo delle opere stesse, sempre nel rispetto dei principi informatori del P.I..
4. Gli strumenti urbanistici attuativi possono, nel rispetto dei principi informatori del P.I., prevedere un diverso tracciato delle strade previa dimostrazione delle reali necessità tecniche.

# Titolo V Rispetto e vincoli

## Art. 40 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" e ss.mm.i...
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".

## Art. 41 Fascia di rispetto dei corsi d'acqua principali

1. Ai sensi dell'art. 41, lettera g), della LR 11/2004, in zona agricola la fascia di tutela dei corsi d'acqua arginati ha una profondità di m 100 dal ciglio o dall'unghia esterna dell'argine principale, oppure a partire dal limite dell'area demaniale, qualora più ampia.
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 5,00 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" e le relative fasce di rispetto, 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 D.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. 35, nonchè alle reti irrigue consortili o ricomprese nel Demanio Idrico di competenza regionale/consortile e ai corsi d'acqua interrati.

#### **Art. 42 Fascia di rispetto dei corsi d'acqua secondari**

1. Sono previste fasce di rispetto dei corsi d'acqua secondari di m 30,00. Nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua secondari è consentita la realizzazione delle opere attinenti il regime idraulico, alle derivazioni d'acqua agli impianti di depurazione, ecc., nonché le opere necessarie all'attraversamento dei corsi d'acqua.

2. 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 Consorzio di Bonifica competente.

3. 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. 43 Fascia di rispetto e di attenzione 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 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 ricadenti nelle fasce di attenzione, la verifica del rispetto dei limiti massimi di esposizione ai campi elettromagnetici stabiliti dalle disposizioni vigenti.

#### **Art. 44 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. 45 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 per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'articolo 3 del D.P.R. 380/2001, così come stabilito dall'art.28 ultimo comma della Legge 166/2002 che ha modificato l'articolo 338 del R.D. 27 luglio 1934 n° 1265. Tali interventi sono soggetti all'ottenimento del nulla osta da parte dell'ULSS competente. 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.

#### **Art. 46 Fascia di rispetto aree a rischio incidente rilevante**

1. Il Piano indica l'area a rischio di incidente rilevante (Ditta Autosped srl) ai sensi del D.Lgs. n. 334/99 come modificato dal D.Lgs. 21 settembre 2005 n. 328.

2. La fascia di rispetto è redatta ai sensi dell'elaborato tecnico "Rischio di incidenti rilevanti (R.I.R.)", prodotto dall'azienda e fornisce i dati relativi al controllo dell'urbanizzazione, ai requisiti minimi di sicurezza, nonché di prevenire gli incidenti o di limitarne le conseguenze.

#### **Art. 47 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 e ss.mm.ii.).

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 variazioni 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. 48 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:

- nei fabbricati e nelle aree sottoposti a vincolo diretto ed indiretto ai sensi del D.Lgs. 42/2004;

- nelle aree dei corsi d'acqua sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.142 co.1 lettera c) del D.Lgs. 42/2004.

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. 49 Coni visuali**

1. I coni visuali sono volti alla percezione del paesaggio libero da edificazioni e alla tutela del paesaggio con presenze storico-architettoniche-monumentali.

2. Gli eventuali volumi da realizzare potranno essere edificati al di fuori della linea che si ottiene prolungando i segmenti che delimitano il cono visuale, valutando attentamente anche l'intorno di tali coni visuali al fine di non pregiudicarlo con interventi che alterino l'insieme paesistico del sito.

3. Tutti gli interventi di trasformazione del suolo nelle aree interessate dai coni visuali dovranno essere autorizzati previa valutazione da parte del Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia con fotosimulazioni dello stato di progetto da confrontare con lo stato attuale, in maniera simile a quanto richiesto per le Relazioni Paesaggistiche.

#### **Art. 50 Edificabilità nelle fasce di rispetto**

Per le costruzioni esistenti ubicate nelle fasce di rispetto è consentito il trasferimento di volume su altra area agricola adiacente di proprietà, previa demolizione degli edifici esistenti e ricostruzione del medesimo volume e/o incrementato dagli interventi previsti dal precedente art.30 "Edificabilità in zona a agricola", alle seguenti condizioni:

- l'area adiacente deve essere esterna a qualsiasi fascia di rispetto e non presentare altre problematiche (carattere idraulico, ecc.);
- l'area adiacente deve trovarsi in prossimità del sedime del fabbricato originario ed essere connessa "in senso funzionale" all'area di sedime del fabbricato originario.

#### **Art. 51 Aree a pericolosità idraulica e idrogeologica identificate dal P.A.I. (L. 267/98 - L. 365/00)**

1. Le aree individuate dal P.A.I. sono classificate in relazione al livello di pericolosità idraulica in:

- 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. 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 tombinature 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 per il PI, per il PAT e per il PATI del Camposampierese.

#### **Art. 52 Agro Centuriato**

Trattasi di antichi tracciati viari individuati dal PTRC che conservano tracce, seppure molto sporadiche, dell'organizzazione della "centuriazione romana".

#### **PRESCRIZIONI**

1. In armonia con i disposti delle Amministrazioni periferiche del Ministero dei Beni Culturali e Ambientali, deve essere conservato e valorizzato, il sistema di strade, fossati e filari di alberi, e di ogni traccia storicamente consolidate sul territorio.
2. Nell'area in cui ricadono tali tracce storiche si prescrive che:
  - le eventuali nuove strade e fossati siano paralleli all'impianto delle centuriazioni;
  - le nuove costruzioni siano concepite in armonia con le tipologie esistenti di valore storico testimoniale e/o tradizionali, e siano poste parallelamente alle strade storiche.
3. Gli ambiti sono sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 - parte III art. 142/m - art. 28 N.T.A. - PTRC. Gli interventi ammessi sono pertanto subordinati al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica di cui alla parte III del succitato D.Lgs.
4. Nella progettazione attuativa o diretta, si verificherà e specificherà la presenza di elementi significativi caratterizzanti il territorio quali:
  - tipologie insediative tipiche;
  - recinzioni tipiche esistenti;
  - ulteriori elementi lineari o puntuali tipici caratterizzanti quali murature in sasso o pietrame, capitelli votivi, ecc.
  - caratteri tecnico-costruttivi tipici (orientamento prevalente dei tetti, materiali di manto di copertura, tipologia prevalente delle finestre, ecc.)
  - siepi e filari esistenti di impianto antico o tipico del paesaggio agrario;
  - colture pregiate o sistemazioni agrarie tipiche (cavino, ecc.)
  - corsi d'acqua (con specificazione della permanenza di caratteristiche di naturalità);
  - detrattori visivi;

- caratteri morfologici singolari (appezzamenti dei terreni agricoli, maglia strutturale dei centri urbani, ecc.);
  - elementi minuti tipici caratterizzanti gli insediamenti urbani (pavimentazioni tipiche, insegne caratteristiche, ecc.)
5. Quale sussidio operativo, al quale far riferimento per ogni tipo di intervento sul territorio interessato dall'agro centuriato, si fa riferimento all'elaborato A.6.1 del PATI del Camposampierese "Linee guida sulle buone pratiche in materia di paesaggio del graticolato romano".

#### **Art. 53 Usi civici**

1. In relazione alla eventuale presenza di terreni di uso civico soggetti al vincolo di destinazione agro-silvo-pastorale ai sensi della L.R. 22.07.1994, n. 31 e al vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, lett. h), del D.Lgs. 42/04., il Comune attiverà la verificata per l'eventuale localizzazione di tali terreni, da assoggettare alla normativa degli usi civici (L. 1766/1927).
2. Il Piano degli Interventi verrà aggiornato con le aree di cui al presente articolo eventualmente presenti nel territorio comunale sulla base della situazione di fatto documentata.
3. I beni di uso civico eventualmente presenti sono inalienabili, inusucapibili e soggetti al vincolo di destinazione agro-silvo-pastorale; il diritto di esercizio degli usi civici è imprescrittibile.
4. Qualora si delineasse la necessità di trasformazione di terreni che risultassero soggetti ad uso civico, tale trasformazione sarà subordinata al rilascio delle autorizzazioni previste dalla normativa regionale in materia di usi civici, (legge regionale 22 luglio 1994, n. 31 e dell'art. 12 L. 1766/1927 per le finalità ex art. 41 R.D. 332/1928).

#### **Art. 54 Pozzi ad uso idropotabile o idroproduttivo**

1. Per assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative della acque da destinare al consumo umano, il Piano stabilisce le aree di salvaguardia dei pozzi pubblici distinte in zone di tutela assoluta e zone di rispetto:
  - la zona di tutela assoluta è adibita esclusivamente ad opere di presa ed a costruzioni di servizio; deve essere recintata e provvista di canalizzazione per le acque meteoriche e deve avere un'estensione di raggio non inferiore a ml. 10.00 rispetto al punto di captazione;
  - le zone di rispetto sono previste per tutelare le risorse idriche con un'estensione di raggio di 200 ml. rispetto al punto di captazione.
2. Nelle zone di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:
  - a) dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurate;
  - b) stoccaggio di concimi chimici, fertilizzanti e prodotti fitosanitari;
  - c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti e prodotti fitosanitari;
  - d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
  - e) aree cimiteriali;
  - f) apertura di nuove cave e/o ampliamento di cave esistenti che possono essere in contatto diretto con la falda alimentatrice del pozzo ad uso acquedotto stico; la zona di rispetto, in tale ipotesi è aumentata a 500 metri di raggio dal punto di captazione di acque sotterranee;
  - g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli destinati al monitoraggio e/o alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
  - h) impianti di smaltimento, recupero e più in generale di gestione dei rifiuti;
  - i) stoccaggio di prodotti e di sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
  - j) centro di raccolta di veicoli fuori uso;
  - k) pozzi perdenti;
  - l) pascolo e stabulazione di bestiame.
3. Nelle zone di rispetto è vietato l'inserimento di fognature e pozzi perdenti; per quelle esistenti si adottano, ove possibile, le misure per il loro allontanamento. Inoltre, nelle stesse zone:
  - a) è vietato il riutilizzo delle acque reflue per scopi irrigui;

- b) per le condotte fognarie all'interno della zona di rispetto è richiesta un'alta affidabilità relativamente alla tenuta, che deve essere garantita per tutta la durata dell'esercizio e periodicamente controllata;
- c) in relazione al differente grado di vulnerabilità del territorio sul quale è ubicata l'opera di presa delle acque sotterranee destinate al consumo umano, l'attività agricola deve essere condotta nel rispetto del Codice di Buona Pratica Agricola, approvato con D.M. 19 aprile 1999, nonché nel rispetto:
- 1) nelle zone vulnerabili ai sensi dell'articolo 13, dei programmi d'azione regionali obbligatori per la tutela e il risanamento delle acque dall'inquinamento causato da nitrati di origine agricola, di recepimento del D.M. 7 aprile 2006, relativamente ai quantitativi, alle modalità e ai periodi di distribuzione dei reflui di allevamento, nonché al calcolo del limite massimo di peso vivo ammissibile al pascolamento degli animali nelle aree considerate;
  - 2) negli altri casi, della normativa regionale di recepimento del D.M. 7 aprile 2006, relativamente ai quantitativi dei reflui di allevamento, che non eccedano i 170 kg azoto/ha anno, alle modalità e ai periodi di distribuzione, nonché al calcolo del limite massimo di peso vivo ammissibile al pascolamento degli animali nelle aree considerate.
4. Per la captazione di acque superficiali si applicano, per quanto possibile, le norme di cui sopra, curando inoltre le opere di protezione e sistemazione di pendici e sponde, al fine di prevenire dissesti idrologici, nonché la deviazione, a valle delle opere di presa, delle acque meteoriche e di quelle provenienti da scarichi.
5. Per gli usi idroproduttivi, l'utilizzazione deve avvenire secondo i disposti della normativa vigente e previa autorizzazione del Genio Civile.

## Titolo VI Tutele ambientali e storico-culturali

### Art. 55 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 e le relative sponde - piedi degli argini, per una fascia di m 150 ciascuna, così' come indicati nelle tavole di piano.

2. Il rilascio dei titoli abilitativi 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 del D. Lgs. n° 42/04.

### Art. 56 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 paleoalvei, 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.

3. Gli interventi edilizi sugli edifici esistenti e le nuove costruzioni sono quelli definiti dal precedente articolo 30 "Edificabilità in zona a agricola".

### Art. 57 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.

2. Ogni intervento in queste aree dovrà garantire il mantenimento delle condizioni di naturalità esistenti o prevedere adeguate misure di compensazione/mitigazione.

## Titolo VII Disposizioni particolari

### Art. 58 Attività produttive in zona impropria

1. Per gli edifici indicati nelle planimetrie del PI, sono consentite le utilizzazioni in atto e assentite dal PRG previgente.

2. Le utilizzazioni residenziali possono essere mantenute o modificate per ampliare le attività produttive e comunque nel rispetto dei contenuti della normativa vigente.

#### Interventi:

3. Sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione, ricostruzione, ampliamento, in diretta attuazione del PI stesso.

4. Gli ampliamenti devono essere contenuti negli "ambiti" indicati nelle Schede delle attività produttive fuori zona.

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;
- 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.

15. Per i fabbricati legittimamente esistenti e ricadenti in zona impropria alla data di adozione del PAT, che siano stati assentiti con destinazione d'uso produttiva ma privi di scheda norma, 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 nullastante necessari in relazione agli scarichi idrici e alle emissioni in atmosfera.

## Art. 59 Sportello unico per le attività produttive

1. Il campo di applicazione dello sportello unico di cui al D.L. 112/2008 convertito con modificazioni dalla L.S. 133/2008 e relativo regolamento D.P.R. 160/2010 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.

2. 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.. .

3. 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.

4. 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.**

5. 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.

6. Eventuali ampliamenti delle Z.T.O. D devono rientrare nei limiti del dimensionamento del PAT.

7. Si richiamano i contenuti dell'allegato A alla D.G.R.V. n. 832 del 15.03.2010 (Atto di indirizzo ai sensi dell'art. 46, c. 2, lett. c), della L.R. n. 11/2004 "Criteri per l'applicazione della procedura dello Sportello Unico di cui all'articolo 13, comma 1, lettera n) della L.R. 11/2004.

## **Art. 60 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 potrà essere redatto un Piano Guida di cui all'art. 9 comma 6 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 le 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.

6. Fino all'approvazione dello strumento di progettazione urbanistica di cui al comma 3 del presente articolo, sono possibili strumenti urbanistici attuativi che assolvano ai compiti di cui al comma 2 del presente articolo e che prevedano come obiettivo principale la riqualificazione del tessuto urbano, compresa la messa in sicurezza dei percorsi ciclo-pedonali che connettono l'area con le principali vie di comunicazione. Sono inoltre da considerarsi pertinenti agli interventi di riqualificazione del tessuto urbano anche gli spazi di connessione tra l'area e la viabilità principale, ancorché non ricompresi nel retino di riqualificazione.

#### **Art. 61 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. 62 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) - 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.I. di formare strumenti urbanistici attuativi, i distacchi dai confini.

3. Il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia 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. 63 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, salvo deroghe normative di carattere statale.

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. 64 Disposizioni di carattere geologico**

- 1. Il PAT individua la compatibilità geologica ai fini urbanistici-edificatori e suddivide il territorio in tre zone (area idonea, area idonea a condizione, area non idonea) contraddistinte da differenti penalità geologiche sulla base dei parametri litologici, geomorfologici, idrogeologici dettagliatamente descritti nelle cartografie del quadro conoscitivo e nella relazione geologica.
- 2. Il PI potrà meglio definire, a seguito di motivate indagini di dettaglio, l'individuazione e la classificazione di tali aree. I nuovi elementi conoscitivi del territorio, acquisiti con le indagini di dettaglio modificano e implementano il quadro conoscitivo del PAT e la stessa Tav. 3 delle fragilità che viene automaticamente aggiornata in variante a quella adottata e/o approvata senza che ciò comporti variante al PAT ma previa presa d'atto da parte del Consiglio Comunale.
- 3. Le istanze per l'approvazione di titoli abilitativi dovranno essere corredate da relazione geologico-geotecnica-sismica che descriva in modo compiuto la compatibilità geologica dell'intervento nel contesto in cui ricade.

#### **Aree idonee**

- 4. Sono aree caratterizzate da condizioni geologiche ed idrogeologiche di stabilità ambientale tale da non richiedere particolari accorgimenti di carattere tecnico per le normali costruzioni. Si tratta di una idoneità territoriale e non sito-specifica, pertanto vanno tenute in debita considerazione le Norme Tecniche che regolano le costruzioni, anche in considerazione della media capacità portante dei terreni presenti in certe zone dell'ambito e per la presenza di falda comunque a debole profondità (1-3 m da piano campagna). Per strutture con carichi particolarmente elevati o interrati in profondità al di sotto del piano campagna è necessario aumentare il dettaglio dell'indagine geognostica, che deve definire le caratteristiche meccaniche della successione stratigrafica e con precisione la profondità della falda e la sua variazione nel tempo. Per le strutture che prevedano volumetrie al di sotto del piano campagna è necessario considerare l'attuazione di adeguati accorgimenti tecnici al fine di evitare infiltrazioni nelle strutture interrate.

Nelle aree prossime alle aree di risorgiva è obbligatoria la verifica preventiva di potenziali interazioni con fenomeni di risorgiva, anche per scavi di modesta entità.

## **Aree idonee a condizione**

Ai sensi del D.M. 11.03.1988 tutti gli interventi, che comportano movimenti di terra che interferiscano con le oscillazioni della falda acquifera, sono assoggettati a verifica di compatibilità idraulica e geologica. Le risultanze dovranno essere certificate dal progettista.

### **1. Aree caratterizzate dal fattore ID (Area interessata da falda superficiale)**

Per l'edificazione in tali aree è richiesta l'esecuzione di specifiche indagini geognostiche finalizzate ad accertare i parametri geotecnici del terreno. È necessario accertare la reale profondità di falda e la sua oscillazione temporale.

Eventuali volumi interrati (es. garage, ecc.) possono essere permessi qualora le soglie di accesso, i collegamenti idraulici (reti tecnologiche) con il contesto idrografico circostante, le modalità costruttive delle strutture, siano progettati in funzione dei livelli idrometrici di piena o di esondazioni che potenzialmente possono condizionare il territorio circostante.

Sono vietati gli emungimenti, di acque sotterranee, a carattere permanente per il mantenimento degli interrati salvo dimostrazione di non impatto sulle costruzioni adiacenti esistenti e/o già autorizzate.

### **2. Aree caratterizzate dal fattore ES (Area facilmente soggetta a ristagno idrico e/o esondazione e/o a rischio idraulico)**

Per l'edificazione in tali aree è richiesta l'esecuzione di specifiche indagini geognostiche finalizzate ad accertare i parametri geotecnici del terreno.

Obbligo di rimodellazione morfologica idonea e compatibile (D.G.R.V. n° 1322/06 e seguenti) del sito per garantire l'intervento da problemi di ristagno idrico in situazioni di piena.

Sono vietati gli interrati con accesso esterno non muniti di adeguati sistemi di protezione idraulica (inclusa autonomia dei sistemi elettrici/elettronici), garantiti anche per le situazioni più sfavorevoli.

### **3. Aree caratterizzate dal fattore PE (Area con una bassissima permeabilità o problematiche di deflusso)**

Per l'edificazione in tali aree è obbligo facilitare il veloce sgrondo delle acque aumentando la densità dei punti di drenaggio (caditoie, bocche di lupo, ecc.).

Ogni intervento deve essere realizzato nell'ottica di garantire la salvaguardia idrogeologica e idraulica dello stato di fatto o migliorarne la condizione preesistente.

### **4. Aree caratterizzate dal fattore FR (Aree in cui sussiste fascia di rispetto)**

Si tratta di aree limitrofe a corsi d'acqua di rilevante importanza (Tergola - Vandura - Orcone). In queste aree non vanno di norma effettuate modifiche morfologiche ed idrologiche, se non per motivi di stabilizzazione degli argini e bonifica dei terreni. Nel caso gli interventi dovessero risultare necessari, è indispensabile la verifica dello stato degli argini e delle dinamiche idrogeologiche nell'intorno (adeguato alla scala del progetto) del sito di intervento.

## **Aree non idonee**

Trattasi di aree che sono state oggetto di attività estrattiva, non idonee ai fini edificatori.

Eventuali interventi di riqualificazione o di variazione di destinazione d'uso dovranno essere sottoposti a bonifica ambientale del sito (DLGS 152/06 e successive modificazioni).

## **Art. 64 Disposizioni di carattere geologico**

- a. Gli invasi esistenti (scoline, fossati, ecc.) non devono essere oggetto di opere di riduzione, se non prevedendo adeguate misure di compensazione;

- b. La pavimentazione di superfici di grandi dimensioni (ad es. parcheggi) deve essere realizzata con materiali drenanti e/o comunque prevedere opere di compensazione;
- c. Interventi che comportino impermeabilizzazioni e quindi riduzione dei volumi di invaso devono essere accompagnati da adeguate soluzioni progettuali di compensazione finalizzati a mantenere ed incrementare la capacità di infiltrazione dei suoli. I volumi di invaso potranno essere ottenuti, ad esempio, con vasche di accumulo, materassi drenanti, casse di espansione, sovradimensionamenti delle condotte per le acque meteoriche, realizzazione di nuove fossature e zone a temporanea sommersione nelle aree a verde. Ai fini dell'incremento di invaso è possibile altresì prevedere rizezionamenti ed allargamenti di canali consorziali con onere a carico di chi urbanizza;
- d. Al fine di assicurare la massima permeabilità possibile degli spazi non edificati, ogni intervento edilizio di nuova costruzione (compresi gli ampliamenti degli edifici esistenti), è subordinato, sulla base di specifica indicazione della relazione geologica e geotecnica di progetto, alla realizzazione di interventi di permeabilizzazione del suolo.
- e. I presenti indirizzi si applicano anche alla realizzazione di opere pubbliche ed infrastrutture. In particolare per le strade di collegamento dovrà essere assicurata la continuità del deflusso delle acque fra monte e valle dei rilevati. In generale evitare lo sbarramento delle vie di deflusso in qualsiasi punto della rete drenante in modo da evitare zone di ristagno. La realizzazione di nuova viabilità e di percorsi ciclopedonali dovrà preferibilmente essere prevista a margine delle affossature esistenti, che dovranno essere preservate nella loro funzionalità anche escludendone la chiusura con tubazioni; la progettazione dei nuovi itinerari dovrà inoltre provvedere alla realizzazione di adeguati volumi di invaso compensativi e integrativi laddove non possa prescindere dalla necessità di ottenere una riduzione dell'esistente grado di sofferenza idraulica, se presente.
- f. Per la prevenzione del rischio i corsi d'acqua vanno rispettati e valorizzati. Occorre creare le condizioni perché i corsi d'acqua possano essere mantenuti in efficienza senza eccessivi oneri e non risultino marginalizzati dalle previsioni urbanistiche. In particolare è opportuno collocare le aree a verde delle nuove urbanizzazioni lungo i corsi d'acqua, ad evitare che i nuovi lotti confinino con i corsi d'acqua stessi.
- g. I valori minimi del volume di invaso da adottare per la progettazione delle opere di laminazione sono rispettivamente:
  - > 800 m<sup>3</sup> per ettaro di superficie impermeabilizzata, per la nuova viabilità;
  - > 700 m<sup>3</sup> per ettaro di superficie impermeabilizzata, per le nuove aree produttive;
  - > 600 m<sup>3</sup> per ettaro di superficie impermeabilizzata, per le nuove aree residenziali.

Resta inteso che in fase di progettazione dovrà comunque essere effettuato il calcolo del volume di invaso necessario calcolato per un tempo di ritorno di 50 anni e dovrà essere scelto il maggiore tra quello calcolato e quello minimo sopra indicato.

- h. È preferibile che il volume di invaso venga ricavato mediante depressioni delle aree a verde opportunamente sagomate ed adeguatamente individuate nei futuri PI, che prevedano comunque, prima del recapito nel ricettore finale, un pozzetto con bocca tarata. Oppure, qualora gli spazi disponibili in superficie non siano sufficienti, si dovrà progettare la rete di raccolta delle acque meteoriche tenendo in considerazione, oltre al sovradimensionamento delle tubazioni (necessario per recuperare il volume di invaso), anche l'inserimento, in corrispondenza della sezione di valle del bacino drenato dalla rete di fognatura bianca, di un pozzetto in CLS con bocca tarata per la limitazione della portata scaricata nel fosso ricettore.
- i. La fruibilità dei corsi d'acqua per scopi ludici ed ecologici può essere valutata esclusivamente se compatibile ad un ottimale funzionamento idraulico dei corsi stessi, pertanto potrà essere prevista soltanto una vegetazione arborea gestita tenendo conto delle esigenze di sicurezza idraulica.

- j. Il PI individuerà gli interventi di mitigazione idraulica che il Comune provvederà a porre in essere preliminarmente all'espansione urbanistica pianificata, secondo le tipologie di seguito elencate:
- nella progettazione dei nuovi Interventi il ripristino dei volumi di invaso dovrà avvenire prevalentemente mediante la realizzazione di invasi superficiali con le indicazioni riportate al precedente punto c). I volumi minimi per la realizzazione dell'invaso dovranno rispettare i valori del punto j). Nel caso in cui gli invasi fossero posti all'esterno dell'ambito, al progetto dovrà essere allegata opportuna convenzione o dichiarazione da parte dei proprietari frontisti interessati al fine di garantire nel tempo la vita tecnica, in efficienza, del sistema;
- k. La progettazione sotto il punto di vista idraulico delle nuove urbanizzazioni non dovrà limitarsi al solo ambito di intervento, ma dovrà considerare lo stato di fatto delle zone contermini e del bacino idrografico di appartenenza; in particolare ai fini del rispetto dell'invarianza idraulica delle future trasformazioni territoriali (così come previsto dalla D.G.R.V. N° 2948/2009) l'eventuale innalzamento della quota media del piano campagna dovrà essere compensato attraverso la realizzazione di volumi d'invaso, aggiuntivi rispetto a quelli definiti in funzione della superficie impermeabilizzata, intervenendo sulla rete superficiale esistente.
- l. La specifica progettazione dei singoli interventi dovrà prevedere, sulla base di una dettagliata analisi dello stato di fatto, la ricostituzione di qualsiasi collegamento con fossati e scoli di vario tipo eventualmente esistenti, che non dovranno subire interclusioni o comunque perdere la loro preesistente funzione in conseguenza dei futuri lavori; a tal proposito dovrà essere prodotto il rilievo delle reti di scolo esistenti, e coinvolte nell'ambito, specificandone lo schema di funzionamento.
- m. I nuovi progetti dovranno individuare le misure necessarie per la salvaguardia e il mantenimento delle reti e opere irrigue esistenti e per non pregiudicare la realizzazione delle future già previste.
- n. La progettazione dei singoli interventi dovrà inoltre provvedere ad individuare i tracciati e le caratteristiche della rete alla quale andranno a connettersi, nonché il suo corpo idrico ricettore finale, predisponendo le eventuali alternative nel caso quest'ultimo non fosse ritenuto idoneo a ricevere ulteriori apporti in termine di portata.
- o. La progettazione sotto l'aspetto idraulico degli interventi che potranno comportare una variazione del regime dei deflussi superficiali dovrà essere sottoposta all'approvazione del Consorzio di Bonifica al fine di acquisirne il parere idraulico di competenza.
- p. Ai sensi dell'art.133 del R.D. 368/1904, sono lavori, atti o fatti vietati in modo assoluto rispetto ai corsi d'acqua, strade, argini ed altri opere d'una bonificazione:
1. le piantagioni di alberi e siepi, le fabbriche, e lo smovimento del terreno dal piede interno ed esterno degli argini e loro accessori o dal ciglio delle sponde dei canali non muniti di argini o dalle scarpate delle strade, a distanza minore di metri 2 per le piantagioni, di metri 1 a 2 per le siepi e smottamento del terreno, e di metri 4 a 10 per i fabbricati, secondo l'importanza del corso d'acqua;
  2. qualunque opera, atto o fatto che possa alterare lo stato, la forma, le dimensioni, la resistenza e la convenienza all'uso a cui sono destinati gli argini e loro accessori e manufatti attinenti, od anche indirettamente degradare o danneggiare i corsi d'acqua, le strade, le piantagioni e qualsiasi altra dipendenza di una bonificazione;
  3. qualunque ingombro totale o parziale dei canali di bonifica col getto o caduta di materie terrose, pietre, erbe, acque o materie luride, verifiche o putrescibili, che possano comunque dar luogo ad infezione di aria od a qualsiasi inquinamento dell'acqua.
5. Indirizzi per garantire la permeabilità dei suoli:
- r. Al fine di aumentare la permeabilità dei suoli urbani si dettano i seguenti indirizzi:

1. il mantenimento o la formazione di superfici permeabili ad elevata capacità di assorbimento idrico nei confronti della falda acquifera;
  2. la sostituzione di pavimentazioni impermeabili con altre permeabili su almeno il 40% della superficie scoperta del lotto;
  3. la separazione, all'interno dell'area di intervento, delle acque piovane dalle acque fognarie, allo scopo di ricondurre l'acqua piovana alle falde sotterranee;
  4. la previsione di micro invasi per trattenere l'acqua piovana nei momenti di eccesso, potendola poi riutilizzare per l'irrigazione degli orti e giardini.
- s. Fissare il piano di imposta dei fabbricati ad una quota di 50 cm rispetto al piano stradale o al piano campagna medio circostante. Tale valore potrà aumentare in funzione della quota di sicurezza stimata tenuto conto dei livelli di massima piena del corso d'acqua ricettore; eventuali locali interrati, peraltro sconsigliabili, dovranno essere realizzati con efficaci tecniche di impermeabilizzazione e dotati di efficienti sistemi di drenaggio e sollevamento delle acque.
- t. Le acque inquinate di prima pioggia provenienti dai piazzali di manovra e dalle aree di sosta degli automezzi dovranno essere destinate ad un disoleatore per il trattamento prima della consegna finale al corpo ricettore o alla batteria di pozzi perdenti. Tali vasche di prima pioggia dovranno essere periodicamente sottoposte ad interventi di manutenzione e pulizia; analoghi sistemi disoleatori dovranno essere previsti anche per interventi di nuova viabilità all'interno o in prossimità di aree sensibili quali SIC o ZPS. Per eventuali scarichi di acque trattate di qualsiasi genere in corpi idrici superficiali dovrà essere richiesta apposita Concessione ai sensi dell'art. 37 della LR 12/2009 e acquisiti eventuali ulteriori Atti autorizzativi di competenza di altri Enti, in particolare ai sensi del D.Lgs 152/2006.
- u. Oltre alle N.T.A. del PI nel rilascio dei permessi di costruzione si dovrà tenere conto del Regolamento 2078/ 92 CEE recepito dalla regione Veneto con DRG 427 del 30/01/95 che detta i principi di gestione e tutela del territorio agricolo comprese le indicazioni contenute nei Regolamenti di Polizia Rurale ove approvati.

#### **Art. 65 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, del PI e del Piano delle Acque, se presente.

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, la continuità delle vie di deflusso tra monte e valle deve essere garantita mediante scoline laterali e opportuni manufatti di attraversamento; nel caso le nuove arterie di progetto siano 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, ai sensi dell'art. 115, comma 1 del D.Lgs. 152/2006. Solo in presenza di situazioni eccezionali tale tipologia di intervento potrà essere autorizzata. Sarà peraltro compito del soggetto richiedente dimostrare il carattere di eccezionalità della situazione.

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 degli interventi di attuazione del PAT:

- 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.
- c) Gli interventi urbanistici valutati nella compatibilità idraulica dovranno adottare tutte le misure di mitigazione idraulica individuate. In particolare laddove allo stato attuale sussistano condizioni di sofferenza idraulica sarà necessario procedere ad una dettagliata verifica di dette misure, la cui realizzazione deve essere preliminare alle attività di urbanizzazione ed edilizie; i valori dei volumi di invaso indicati nel suddetto studio devono intendersi come minimi inderogabili. Volumi ed opere di restituzione dovranno essere tali da assicurare l'efficacia degli invasi e la limitazione delle portate effluenti a valori non superiori a quelli attuali; i citati volumi potranno ottenersi attraverso il sovradimensionamento delle scoline o dei canali della rete di recapito delle acque meteoriche e dei pozzetti di raccolta mediante vasche di laminazione o con altri provvedimenti idraulicamente equivalenti.

2. Nel progetto dell'intervento edilizio dovrà essere verificata la continuità idraulica e lo stato di efficienza delle reti esistenti, verso le quali viene previsto lo smaltimento delle acque meteoriche, prevedendo tutti gli interventi di adeguamento e ripristino che dovessero risultare necessari per garantire il deflusso in sicurezza delle portate adottate. La progettazione e successiva attuazione di tutti gli interventi di trasformazione urbanistica, dovrà essere sviluppata anche sulla base di un confronto con i contenuti del Piano delle Acque comunale, con i quali dovrà risultare coerente sotto il punto di vista idraulico. 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. 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 vaso 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 agibilità**

1. Il rilascio del certificato di agibilità 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.

### **Art. 66 Disposizioni per le zone significative**

1. Il grado di efficacia delle previsioni rappresentate in planimetria alla scala 1:2000, 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.

### **REPERTORIO DELLE SCHEDE NORMA DELLE ATTIVITA' (allegato alle presenti norme)**

3. Il Repertorio delle Schede Norma delle Attività riguarda le attività artigianali, industriali, commerciali, alberghiere già individuate nel PRG previgente e confermate dal PI, ubicate in zona impropria.

4. Vengono riportati nel repertorio i seguenti dati:

- l'elenco delle attività identificate con lo stesso numero riportato nelle schede di analisi e nelle schede di progetto, e che identifica dette attività anche sulle planimetrie del PI;
- la zona del PI. in cui vengono a trovarsi le attività;
- la superficie fondiaria e la superficie coperta, rilevate nelle schede dello stato di fatto;
- la superficie coperta dell'ampliamento concesso;
- le superfici destinate a parcheggio e a verde riferite ad ogni insediamento.

### **Art. 67 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 Santa Giustina in Colle, 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.

#### **Art. 68 Disposizioni per l'insediamento di attività commerciali**

1. Le strutture commerciali con superficie di vendita non superiore a 1.500 mq sono insediabili su tutto il territorio comunale nei limiti delle disposizioni stabilite per le singole zone.
2. Le disposizioni che disciplinano il procedimento per l'apertura delle medie strutture di vendita nel territorio comunale ai sensi dell'articolo 18, comma 5, della LR 28 dicembre 2012, n. 50, e le procedure inerenti le attività di vendita al dettaglio in sede fissa, sono disciplinate dal Regolamento del Comune di Santa Giustina in Colle.
3. Ai sensi del comma 10 dell'articolo 2 del Regolamento regionale per l'applicazione della LR n. 50/2012, al di fuori del centro urbano la localizzazione delle nuove aree per l'insediamento delle medie strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 mq e delle grandi strutture di vendita è consentita secondo il criterio dell'approccio sequenziale, a condizione che il Comune verifichi l'inesistenza di aree di insediamenti disponibili e di adeguate dimensioni all'interno del centro storico e del centro urbano, e che l'iniziativa venga a ricadere in aree in cui sono presenti altre attività commerciali di medie (superiori 1.500 mq) o grandi strutture di vendita, purchè la relativa variante urbanistica non comporti il consumo di suolo agricolo.

# ALLEGATO: PRESCRIZIONI IN MATERIA EDILIZIA NELLE MORE DELL'ADEGUAMENTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE AL REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO NAZIONALE

## Titolo I Definizioni

### Art. 1 Definizione di quantità e parametri urbanistico-edilizi

1. Ai fini dell'applicazione delle leggi e delle disposizioni in materia urbanistico edilizia, nonché della disciplina degli strumenti urbanistici e territoriali, che si riferiscono a quantità e parametri urbanistico-edilizi, si definiscono:

- a. **“Superficie territoriale” (ST):** la superficie dell'ambito territoriale dotato di capacità edificatoria, espressa dall'indice di edificabilità territoriale, comprendente la superficie fondiaria di cui alla lettera b), le aree destinate o da destinarsi a opere di urbanizzazione primaria e secondaria, le aree stradali esistenti o di progetto, le aree di rispetto di attrezzature e manufatti pubblici o di pubblico interesse e quelle sottoposte a vincoli di qualsiasi natura.
- b. **“Superficie fondiaria” (SF):** la superficie reale dell'area dotata di capacità edificatoria, espressa dall'indice di edificabilità fondiaria, derivante dal rilievo topografico, al netto delle eventuali superfici destinate o da destinarsi a opere di urbanizzazione primaria e secondaria come delimitate graficamente o definite parametricamente dallo strumento urbanistico.
- c. **“Indice di edificabilità territoriale” (IT):** quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.
- d. **“Indice di edificabilità fondiaria” (IF):** quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.
- e. **“Carico Urbanistico” (CU):** Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione di carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.
- f. **“Dotazioni Territoriali” (DT):** Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e/o per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.
- g. **“Sedime”:** Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.
- h. **“Superficie coperta” (SC):** fatte salve le disposizioni di cui all'articolo 95, comma 2, è la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, computata con l'esclusione:
  - di balconi, sporti, logge, pensiline, cornicioni e gronde con sporgenza e/o profondità complessiva non superiore a 1,5 metri, oltre la quale sono computati per la sola parte eccedente;
  - delle parti di edificio non emergenti dal piano di campagna;
  - delle costruzioni e dei manufatti di cui all'articolo 12, comma 2;
  - le serre stagionali, le piscine;
  - gli arredi per spazi esterni, come definiti nell'art. 76.

1. Per gli edifici a destinazione diversa dal residenziale sono esclusi dal computo gli impianti tecnologici quali silos, depuratori, etc., che necessitano di installazioni separate dall'edificio principale o che si rendono necessari per adeguamenti a normative speciali e che non abbiano caratteristiche di abitabilità od agibilità.

2. Non concorrono alla formazione della SC le coperture realizzate in struttura leggera prefabbricata, anche in materiali plastici, telati o simili, posti a protezione di veicoli, realizzati sulle aree scoperte di pertinenza di edifici commerciali adibiti a concessionarie auto e motoveicoli (vendita, noleggio, riparazione, custodia, rimessaggio, etc.). La realizzazione di tali strutture dovrà essere eseguita con rispetto del distacco minimo di ml 5,00 dal confine di proprietà e ml. 10,00 dai fabbricati, salvo diverso accordo tra i confinanti.
- i. **“Superficie permeabile” (SP):** porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.
- j. **“Indice di permeabilità” (IPT/IPF):** Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).
- k. **“Indice di copertura” (IC):** il rapporto percentuale tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.
- l. **“Superficie totale” (St):** Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati, comprese nel profilo perimetrale esterno dell’edificio.
- m. **“Superficie lorda” (SL):** la somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell’edificio, comprensive delle murature interne ed esterne, con esclusione delle superfici accessorie.
- n. **“Superficie utile” (SU):** la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra misurati al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, scale interne, logge terrazze e balconi, sporti con profondità/aggetto non superiore a 1,5 metri, oltre la quale sono computati per la sola parte eccedente e vani per ascensori.
- o. **“Superficie accessoria” (SA):** Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d’uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria ricomprende:
- i portici e le gallerie pedonali;
  - i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
  - le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;
  - le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;
  - i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;
  - i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;
  - spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
  - le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.
- p. **“Superficie complessiva” (Sc):** Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ( $SC = SU + 60\% SA$ ).
- q. **“Superficie calpestabile”:** Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.
- r. **“Sagoma”:** Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l’edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.
- s. **“Volume totale o volumetria complessiva” dell’edificio (VI):** Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.
- t. **“Volume utile” dell’edificio (Vu):** la somma dei volumi fuori terra misurati rispetto alla quota zero di riferimento (Qz) di cui al successivo comma o), calcolati al netto di murature, solai, vespai, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, eventuali scale interne alle singole unità immobiliari, logge, terrazze e balconi (di profondità/aggetto non superiore a 1,5 metri, oltre la quale sono computati per la sola differenza), sporti fino a metri 1,5, oltre cui sono computati per la sola differenza, vani per ascensori, computato con le seguenti modalità:

- 1) per i piani fuori terra, corrisponde al prodotto delle superfici utili per le relative altezze utili;
- 2) per i piani seminterrati, le altezze utili sono computate per la sola misura emergente rispetto alla quota zero di riferimento.

Sono esclusi:

1. Porticati e percorsi pedonali coperti pubblici e/o di uso pubblico e, in genere, tutti gli elementi costitutivi di uno specifico disegno urbano dello spazio pubblico e/o di uso pubblico.
  2. Porticati ad uso privato in edifici residenziali fino ad una superficie complessiva contenuta entro il 25% della superficie coperta del fabbricato.
  3. N.1 autorimessa singola fino a 20 mq di superficie utile per unità abitativa e altezza netta interna non superiore a m 2,70 (per dimensioni superiori viene computata l'eccedenza). In zona agricola non sono ammesse le autorimesse ricavate all'interno degli edifici con destinazione principale a residenza ma devono essere ricavate staccate.
  4. I sottotetti, praticabili e non praticabili, in cui l'altezza media misurata dal pavimento all'intradosso della struttura della copertura sia inferiore o uguale a m 2,20.
  5. Le baracche da cantiere, le strutture mobili, tendaggi e teli mobili stagionali, pergolati, questi ultimi con altezza non superiore a m 3, posti a distanza minima dal confine di m 1,50, con superficie complessiva contenuta entro il 25% della superficie coperta e comunque fino ad un massimo di 25 mq.
  6. I volumi delle parti superiori, oltre l'altezza di m. 2,70, dei locali con soffitto inclinato che abbiano altezza, sul punto massimo, non superiore a m 4,50.
  7. I vani ascensore, i volumi tecnici, i vespai o solai aerati, fino a 50 cm..
  8. le cubature del vano scala negli edifici condominiali con un minimo di 4 unità.
- u. **“Altezza utile” (Hu):** l'altezza dei locali misurata da pavimento a soffitto;
1. I vani vanno misurati da pavimento a soffitto.
  2. Nel caso di soffitto a travatura a vista, l'altezza va misurata all'intradosso delle travi se l'interasse travi  $\leq$  cm 60, altrimenti al suo estradosso. Ai fini del calcolo del volume degli edifici, l'altezza va computata comprensiva dell'eventuale travatura non avente funzione strutturale.
  3. Nel caso di vani con solai inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.
  4. Nel caso di vani dotati di controsoffitto, se qualificabile come “vano tecnico”, l'altezza andrà riferita all'intradosso del controsoffitto.
  5. Per gli edifici esistenti, nel caso di ristrutturazioni che non interessino i solai, le altezze e le relative destinazioni d'uso dei vani sono riferibili alle modalità di misurazione vigenti alla data del rilascio del titolo abilitativo.
- v. **“Altezza dell'edificio” (H):** la differenza tra la quota massima dello stesso e la quota zero di riferimento, computata con le seguenti modalità:
1. sul terreno piano, è misurata sul fronte più alto a partire dalla quota naturale del terreno o da quella del terreno sistemato, qualora quest'ultima risultasse più bassa, sino all'intersezione dell'intradosso del solaio di copertura con il filo esterno della muratura perimetrale;
  2. sul terreno inclinato, è data dal valore medio delle altezze di ogni singolo fronte misurate a partire dalla quota del terreno più bassa;
  3. nel caso di edifici costituiti da più corpi di fabbrica, è misurata per ciascuno di essi;
  4. nel caso di riporti artificiali di terreno, è misurata dal piano di campagna originario.
- w. **“Quota zero di riferimento” (Qz):** la quota del marciapiede esistente o di progetto della viabilità circostante pubblica o di uso pubblico; qualora il marciapiede risulti non identificabile, si farà riferimento al centro strada, individuata con le seguenti precisazioni:

- a) quando detta viabilità si trovi a una quota inferiore a quella del terreno interessato, la quota zero corrisponde alla quota del piano campagna di immediata pertinenza dell'intervento;
  - b) qualora la quota del terreno di pertinenza dell'intervento risulti a quote diverse, la quota zero corrisponderà alla quota media;
  - x. **“Numero dei piani” (Np):** E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL), con le seguenti modalità:
    - 1. È considerato *piano fuori terra* quello il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o superiore alla quota zero di riferimento.
    - 2. È considerato *piano interrato* quello il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o inferiore alla quota zero di riferimento.
    - 3. È considerato *piano seminterrato* quello che non risponde ai requisiti di cui ai numeri 1) e 2).
    - 4. I *soppalchi* non costituiscono piano quando siano aperti per almeno un lato sul locale sottostante e formino con esso inscindibile unità spaziale.
2. La capacità insediativa teorica e il dimensionamento degli strumenti di pianificazione urbanistici e territoriali sono determinati, per quanto attiene alla residenza, con riferimento agli indici di edificabilità di cui al comma 1, lettera c) e d).

## Art. 2 Definizione degli elementi architettonici ed edilizi

1. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni in materia edilizia, nonché delle previsioni degli strumenti urbanistici e territoriali, che si riferiscono ad elementi architettonici ed edilizi di definiscono:
- a) **“Edificio o fabbricato”:** la costruzione coperta e isolata da vie o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi.
  - b) **“Edificio o fabbricato unifamiliare”:** la costruzione funzionalmente indipendente, anche se a schiera, che disponga di uno o più accessi, destinata all'abitazione di un singolo nucleo familiare.
  - c) **“Edificio esistente”:** 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.
  - d) **“Unità immobiliare”:** ogni edificio o parte di edificio che rappresenta un cespite indipendente censito nei registri immobiliari, idoneo ad assolvere con autonomia le funzioni alle quali è destinato.
    - d) **“Volume tecnico”:** il volume determinato dalla parte dell'unità immobiliare o dell'edificio strettamente necessario a contenere e a consentire l'accesso agli impianti tecnologici pertinenti e strumentali all'edificio o all'unità immobiliare, nonché il volume determinato dalle tamponature, intercapedini e rivestimenti esterni delle pareti e dei solai finalizzati al perseguimento di obiettivi di risparmio energetico nei limiti indicati dalla legge.
    - e) **“Parcheggio privato”:** l'area privata o in concessione destinata alla sosta e allo stazionamento dei veicoli, compresi i relativi spazi di distribuzione e manovra per una percentuale non superiore al 50% dell'area complessiva, nonché l'area di accesso qualora destinata a esclusivo servizio dei parcheggi medesimi. Si distingue in:
      - 1) *Parcheggi privati* realizzati ai sensi dell'articolo 41 *sexies* della Legge 17 agosto 1942, n. 1150 “*Legge Urbanistica*”, di libera commerciabilità ma gravati da vincolo di destinazione a parcheggio.

- 2) *Parcheeggi su area privata* realizzati ai sensi dell'articolo 9, comma 1, della Legge 24 marzo 1989, n. 122 "Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate, nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale", di libera commerciabilità purché pertinentziali ad un'unità immobiliare sita nel medesimo comune di quella originaria.
- 3) *Parcheeggi su area pubblica* realizzati ai sensi dell'articolo 9, comma 4, della Legge 24 marzo 1989, n. 122, non commerciabili separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinentziale.
- f) "**Spazio di sosta pubblico o parcheggio pubblico**": l'area destinata alla sosta e allo stazionamento dei veicoli su suolo pubblico o a destinazione pubblica compresa l'area di manovra per una percentuale non superiore al 50% dell'area complessiva; tali spazi sono da destinarsi all'uso pubblico generalizzato e non limitato ai soli utenti delle unità immobiliari in relazione alle quali è sorto l'obbligo della dotazione, ferma restando la possibilità, per l'autorità amministrativa, di regolarne l'uso al fine di garantire l'utilizzo proprio da parte della collettività, in conformità ai dettami del pubblico interesse.
- g) "**Parete finestrata**": ai fini dell'applicazione delle disposizioni dell'articolo 9 del Decreto Interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 "Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'articolo 17 della Legge 6 agosto 1967, n. 765" e delle disposizioni che ad esse si richiamano, ogni parete munita di aperture di qualsiasi genere verso l'esterno, comprese luci, vedute, porte e finestre di ogni tipo. (sentenza 22 novembre 2013 n. 5557 del Consiglio di Stato)
- l) "**Portico/Porticato**": Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio. I portici devono avere almeno due lati aperti e un lato chiuso dal fabbricato principale, fatta eccezione per le tipologie rurali in zona agricola dove può essere ridotto ad un solo lato. La profondità dei portici viene misurata tra il paramento esterno degli elementi di sostegno e il filo esterno del muro di fondo.
- m) "**Loggia/Loggiato**": Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni, considerato a partire dal primo piano.
- n) "**Abbaino**": è una struttura architettonica costituita da una finestra, posta in verticale, aperta sui tetti normali a falde inclinate per illuminare le soffitte, nonché per permettere l'accesso sul tetto stesso. Essa si compone di piccole falde che raccordano la finestra con la falda del tetto principale. Potranno essere ricavati sulle falde di copertura "abbaini" per una superficie pari al massimo del rapporto aeroilluminante rispetto alla superficie abitabile.
- o) "**Lucernario**": Il lucernario è un'apertura praticata sulla copertura di un edificio per illuminare il sottotetto o comunque gli ambienti sottostanti.
- p) "**Sottotetto**": Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.
- q) "**Soppalco**": Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.
- r) "**Pertinenza**": Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.
- s) "**Balcone**": Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.
- t) "**Ballatoio**": Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.

- u) **“Pensilina”**: Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.
- v) **“Terrazza”**: Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell’edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.
- w) **“Tettoia”**: Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.
- z) **“Veranda”**: Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.

### Art. 3 Misurazione delle distanze e allineamenti

1. A partire dal 26.11.2017, la misura della distanza tra l’edificio e il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), di cui al successivo punto 2, andrà riferita alla sua sagoma, così come definita al precedente articolo 3 punto “r”, e non più alla superficie coperta.

#### 2. Distanze:

a. Le **“Distanze tra costruzioni”**: come definite dall’articolo 873 del Codice Civile e integrate dalla disciplina statale vigente e dal Regolamento comunale, sono misurate in senso lineare, con le seguenti modalità:

1. Si applicano a tutte le superfici coperte delle costruzioni, cioè a tutti i manufatti e opere edilizie fuori terra, anche parzialmente, stabilmente infissi al suolo ovvero ancorati ad elementi portanti, idonei a creare intercapedini dannose, impedendo il passaggio di aria e luce.
2. Non sono invece computabili le sporgenze esterne del fabbricato che abbiano una funzione meramente ornamentale, di rifinitura o accessoria di limitata entità, quali mensole, cornicioni, grondaie e simili, camini e canne fumarie.

b. Le **“Distanze tra pareti e pareti finestrate antistanti”**: ai fini dell’applicazione dell’articolo 9 del D.M. n. 1444 del 1968, sono computate in proiezione tra pareti di edifici diversi che si fronteggiano, con le seguenti modalità:

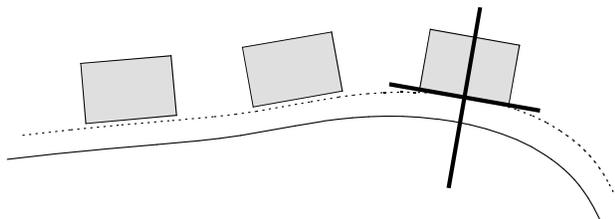
1. Sono misurate in direzione perpendicolare alle superfici delle due pareti che si fronteggiano, in modo che ogni fronte rispetti la distanza minima prescritta.
2. Si applicano anche alle sopraelevazioni, ad eccezione di quelle relative a fabbricati costruiti in aderenza.
3. Si applicano agli interventi di demolizione e ricostruzione, per le sole parti poste all’esterno della sagoma esistente ovvero nel caso di realizzazione di pareti finestrate in luogo di parti originariamente non finestrate.
4. Si applicano nel caso di realizzazione di aperture di qualsiasi genere verso l’esterno su pareti originariamente cieche. (sentenza 22 novembre 2013 n. 5557 del Consiglio di Stato)
5. Si applicano alle logge, ai portici e alle terrazze aggettanti, nel caso di chiusura delle stesse con serramenti o tamponamenti.

c. Le **“Distanze tra edifici con strade interposte destinate al traffico veicolare”**: ai fini dell’applicazione dell’articolo 9 del D.M. n. 1444 del 1968, sono computate in proiezione tra pareti di edifici che si fronteggiano lungo la strada misurate in direzione perpendicolare alle superfici delle pareti opposte, in modo che ogni fronte rispetti la distanza minima prescritta.

- d. I “**Distacchi o distanze dai confini**”: sono misurate radialmente in proiezione orizzontale tra i confini di proprietà e le superfici coperte definite all’articolo 3 comma 1 lettera h, in modo che ogni punto rispetti la distanza prescritta.
- e) “**Distanza dalle strade**”: è la distanza minima misurata in proiezione orizzontale dalla superficie coperta al limite degli spazi pubblici esistenti e previsti (ciglio interno del marciapiede se esistente, strade, piazze, fossi e scarpate relative, etc.).
- f) La disciplina relativa ai distacchi ed alle distanze, fatti salvi i diritti di terzi e nel rispetto della normativa vigente, non si applica:
1. ai manufatti completamente interrati,
  2. ai manufatti ed impianti tecnologici, quali cabine elettriche e telefoniche, di decompressione della rete del gas, ecc.,
  3. ai manufatti relativi alla rete dei percorsi pedonali e ciclabili, quali sovrappassi rampe, scale mobili e percorsi sopraelevati;
  4. alle strutture di arredo urbano, quali chioschi, gazebi, pensiline bus, cabine, opere artistiche;
  5. ai muri di cinta sino ai ml. 3 di altezza;
  6. ai ricoveri attrezzi e agli arredi degli spazi esterni con i limiti e le caratteristiche previste dall’articolo 76.
- g) In attuazione di quanto previsto dall’articolo 2 bis del D.P.R. n. 380 del 2001 ed in conformità e con le procedure di cui alla L.R. 16 marzo 2015, n. 4, , sono consentite distanze inferiori rispetto a quelle stabilite dell’articolo 9 del D.M. n. 1444 del 1968 nei seguenti casi:
1. Nelle zone di urbanizzazione di tipo A, B e C1, qualora le minori distanze ammesse siano funzionali a confermare un assetto morfologicamente ordinato e unitario di tessuti urbani consolidati prevalentemente composti da fabbricati realizzati prima dell’entrata in vigore del D.M. n. 1444 del 1968, ferma restando la facoltà di mantenere, nelle medesime zone o ambiti, gli allineamenti e le minori distanze preesistenti nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, ancorché attuati mediante integrale demolizione e ricostruzione degli edifici, ovvero nel caso di ampliamento o di sopraelevazione degli stessi.
  2. In tutto il territorio comunale nelle seguenti ipotesi:
    - a) Nei casi di cui all’articolo 95, comma 5.
    - b) Nel caso di installazione di ascensori o rampe per il superamento delle barriere architettoniche in edifici esistenti, nel rispetto dei limiti e dei requisiti stabiliti dalle vigenti disposizioni statali e regionali in materia.
    - c) Nei casi di cui all’articolo 53.
  3. Le minori distanze ammesse ai sensi del comma 1. non possono in nessun caso risultare inferiori rispetto a quelle stabilite dal Codice Civile, salvo accordo tra confinanti e non devono compromettere le condizioni di sicurezza e igienico-sanitarie e devono assicurare il mantenimento di spazi pubblici o riservati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio adeguati alle necessità delle zone o ambiti individuati dallo strumento urbanistico generale.

### 3 Allineamenti:

**1. Allineamento:** è il fronte di edificazione su cui una nuova costruzione, ricostruzione e/o ampliamento si deve attestare. L’allineamento è di norma a carattere prescrittivo e nel caso esso sia posto lungo una strada, è rispetto dalla strada stessa. Sono fatte salve comunque tutte le indicazioni puntuali portate negli elaborati grafici e/o normativi.



#### Art. 4 Destinazioni d'uso

1. La destinazione d'uso riguarda la categoria dell'uso funzionale di un fabbricato o di una singola unità immobiliare tra quelle sotto elencate:

- i. *Residenziale*: attribuita alle superfici di unità immobiliari destinate all'uso abitativo.
- ii. *Ricettiva*: di tipo alberghiero, all'aperto, ricettive complementari, attribuita alle superfici di unità immobiliari destinate agli usi indicati dalla Legge Regionale 14 giugno 2013, n. 11, "*Sviluppo e sostenibilità del turismo veneto*" e s.m.i..
- iii. *Direzionale*: attribuita alle superfici di unità immobiliari destinate ad attività amministrative o professionale, comprendente le seguenti attività:
  1. *Professionale*: destinata ad uffici, studi, banche, sedi di enti, associazioni, sindacati, e partiti, tutti di natura privata.
  2. *Ricreativa*: destinata a sale da ballo, discoteche, intrattenimento e parco giochi, sale singole e multiple cinematografiche e teatrali, *beauty farm* e attività per la rigenerazione del corpo diverse da quelle per la diagnosi e la cura sanitaria e la riabilitazione riconosciute dalla legge, nonché le superfici anche di unità immobiliari destinate agli impianti e alle attrezzature sportive, tutti di natura privata, quali: campi da gioco, piscine, maneggi, golf, escluse le residenze a servizio delle attività medesime.
  3. *Sanitaria e assistenziale di natura privata*: destinata ad attività assistenziali e sanitarie riconosciute dalla legge, quali: strutture di cura e ricovero, cliniche, case di riposo, residenze protette per anziani e portatori di handicap, poliambulatori, centri diagnostici strumentali, centri di riabilitazione fisico-funzionale.
  4. *Istruzione*: destinata ad attività per l'infanzia e l'istruzione scolastica di ogni ordine e grado riconosciute dalla legge, nonché convitti e collegi, tutti di natura privata.
  5. *Ricerca tecnico-scientifica*: destinata ad attività di ricerca tecnica e scientifica in cui non si svolgono attività industriali di produzioni di merci e beni.
- iv. *Commerciale*: attribuita alle superfici di unità immobiliari destinate ad attività commerciali e comprendente le seguenti attività, fermo restando quanto stabilito dalla Legge Regionale 28 dicembre 2012, n. 50 "*Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto*":
  1. *Al dettaglio*: destinata ad attività svolta da chiunque professionalmente acquisti merci in nome e per conto proprio e la rivenda al consumatore finale (negoziato, bar,...). In questa categoria sono comprese le attività per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande se non collegate con le attività di cui al punto 3) e tutti gli esercizi commerciali definiti al dettaglio dalla legislazione di settore.
  2. *All'ingrosso*: destinata ad attività svolta da chiunque professionalmente acquisti merci in nome e per conto proprio e le rivenda ad altri commercianti all'ingrosso o al dettaglio o a utilizzatori professionali e a grandi consumatori.
- v. *Produttiva*: attribuita alle superfici di unità immobiliari destinate allo svolgimento di attività produttive, comprendente le seguenti attività:

1. *Artigianale*: come definita dalla legislazione di settore (Legge Regionale del 31 dicembre 1987, n. 67 e s.m.i.), comprendente le seguenti attività:

a. *di Produzione*: destinata ad attività di produzione o di trasformazione di beni;

b. *di Servizi*: adibita ad attività di prestazione di servizi, comprese le attività connesse alla cura della persona e quelle di manutenzione dei beni di uso personale e comune.

2. *Industriale*: destinata alla produzione o alla trasformazione di beni, come definita dalla legislazione di settore.

vi. *Agricola o rurale*: attribuita alle superfici di unità immobiliari funzionalmente connesse all'esercizio dell'attività agricola, comprendente le seguenti attività:

1. *Agricolo produttiva*: ubicata in zona agricola, destinata allo svolgimento dell'attività dell'imprenditore agricolo come definito dall'articolo 2135 del Codice Civile e come individuate, a titolo non esaustivo, nell'Atto di indirizzo previsto dall'articolo 50, lettera d), punto 3), della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 e successivamente integrate da normative per favorire la multifunzionalità delle aziende.

2. *Residenziale agricola*: attribuita alle superfici di unità immobiliari in zona agricola destinate ad abitazione dell'imprenditore agricolo singolo o associato, dei suoi familiari e degli addetti regolarmente occupati nell'azienda agricola, nel rispetto delle disposizioni regionali vigenti, compresi gli accessori e le pertinenze alle stesse.

3. *Agrituristica*: destinata ad usi agrituristici, come definiti dalla legislazione vigente regionale (L.R. n. 28/2012 e s.m.i.).

4. *Allevamento intensivo in zona agricola*: destinata all'allevamento di animali, comprese le relative pertinenze e impianti, non connesse funzionalmente con il fondo agricolo secondo le disposizioni regionali vigenti.

vii. *di Servizi e attrezzature collettive*: attribuita alle superfici di unità immobiliari o di aree destinate a opere e impianti pubblici o di pubblico interesse.

2. I progetti degli interventi soggetti a titolo abilitativo, contengono la specificazione della destinazione d'uso degli immobili e delle singole parti che li compongono secondo la classificazione di cui al comma 1, fatte salve le ulteriori indicazioni derivanti dall'applicazione di leggi speciali.

3. Le destinazioni d'uso in atto delle unità immobiliari sono quelle stabilite dal titolo abilitativo e in assenza o nell'indeterminatezza di questo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti previsti dalla legge che comprovino la destinazione d'uso attuale.

4. Nel caso di più destinazioni d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare, la destinazione d'uso è quella prevalente in termini di superficie utile.

5. Costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso, ai sensi dell'articolo 23-ter del DPR 380/01, ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, anche se non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purchè tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle elencate:

- a) Residenziale
- b) Turistico - ricettiva
- c) Produttiva e Direzionale
- d) Commerciale
- e) Rurale.

6. Il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito.

## II Prescrizioni tecniche particolari

### Art. 5 Protezione dall'umidità

1. Tutti gli edifici devono essere protetti dall'umidità del suolo e del sottosuolo.
2. Le relative sovrastrutture devono pertanto essere isolate dalle fondazioni mediante opportuna impermeabilizzazione, che impedisca l'imbibizione delle murature per capillarità.
3. L'impermeabilizzazione dovrà essere situata ad una quota non inferiore a cm. 15 al di sopra del piano di campagna, fatta eccezione nei casi di interventi sull'esistente dove l'impermeabilizzazione dovrà garantire la perfetta protezione dall'umidità.
4. Tutti i locali al piano terreno destinati a locali abitabili, devono avere il piano di calpestio staccato di almeno cm. 30 dal piano di campagna a mezzo di solaio o vespaio aerato.
5. I locali abitabili non residenziali devono avere il piano di calpestio superiore al piano campagna con sottostante idonea struttura atta a garantire l'isolamento dall'umidità.
6. Il Sindaco può consentire che la quota del piano di calpestio sia indipendente da quella stradale in tutti quei casi in cui le caratteristiche altimetriche del terreno rendono difficoltosa l'osservanza della norma di cui al comma precedente.
7. Al di sotto delle quote minime di cui ai commi precedenti è consentita la realizzazione dei locali non abitabili purchè i pavimenti e le murature siano resi impermeabili con materiali, accorgimenti e strutture adeguate.
8. Il responsabile del servizio tuttavia, può consentire l'utilizzazione dei locali al di sotto delle quote minime di cui ai commi precedenti per fini pubblici o di interesse pubblico, ivi compresi i pubblici esercizi. I locali al piano terra, abitabili, devono essere impostati su vespaio ventilato, oppure su solaio con sottostante camera d'aria. In ogni caso la quota d'imposta del pavimento non deve essere inferiore a 15 centimetri rispetto alla quota del terreno sistemato.

### Art. 6 Deflusso acque meteoriche

1. Le acque meteoriche, qualora le coperture prospettino su spazi aperti al pubblico, devono essere convogliate nelle condotte di acque bianche mediante apposite tubazioni con il tratto terminale costruito in ghisa od acciaio per una altezza non inferiore a ml 2,00, nel rispetto delle prescrizioni contenute nella relazione di compatibilità idraulica del PAT, del PI e dello strumento attuativo (se presente).

### Art. 7 Illuminazione

1. La qualità della luce naturale è da ritenersi idonea allo svolgimento di tutte le funzioni normalmente presenti nel tessuto insediativo.
2. La ottimizzazione nell'uso della illuminazione naturale è da ritenersi un obiettivo da perseguire prioritariamente nella progettazione, soprattutto in relazione ai conseguenti risparmi energetici che esso induce.

3. In alternativa all'uso della luce naturale può essere consentito l'uso della illuminazione artificiale ovvero di sistemi di illuminazione misti.

4. In tutte le attività previste dalle nuove edificazioni dovranno essere previsti sistemi di schermatura atti a garantire un efficace controllo del soleggiamento riducendo al contempo gli effetti della radiazione solare incidente.

5. Il controllo del soleggiamento può in alternativa essere ottenuto attraverso la formazione di aggetti al di sopra delle superfici finestrate e/o un loro arretramento rispetto al filo di facciata.

6. L'illuminazione esterna pubblica e privata di edifici, giardini, strade e piazze è soggetta alle disposizioni della L.R. 17/09 e s.m.i. che dispongono in materia di contenimento di tutti i fenomeni di inquinamento luminoso e di risparmio energetico. Il progetto illuminotecnico relativo agli impianti di illuminazione esterna, anche pubblicitaria, è redatto da un professionista appartenente alle figure professionali dello specifico settore, iscritto agli ordini o collegi professionali, con curriculum specifico e formazione adeguata, conseguita anche attraverso la partecipazione ai corsi di cui all'articolo 3, comma 1, lettera c) della L.R. 17/09 e s.m.i.. In particolare i professionisti incaricati della realizzazione dei progetti d'illuminazione, dovranno corredare la relazione illustrativa, nella sezione relativa all'illuminazione, della seguente documentazione:

- progetto illuminotecnico, di cui il professionista illuminotecnico se ne assume le responsabilità, certificandolo e dimostrandone con adeguata relazione tecnica la conformità alle legge sopra riportata ed alle normative tecniche di settore;
- dichiarazione di conformità del progetto alla L.R. 17/09 e s.m.i. ;
- la misurazione fotometrica dell'apparecchio, sia in forma tabellare numerica su supporto cartaceo, sia sotto forma di file standard normalizzato, tipo il formato commerciale "Eulumdat" o analogo; la stessa deve riportare la dichiarazione dal responsabile tecnico di laboratorio o di enti terzi, quali l'IMQ, circa la veridicità delle misure;
- istruzioni di installazione ed uso corretto dell'apparecchio in conformità alla L.R. 17/09 e s.m.i.

A fine lavori gli installatori rilasciano la dichiarazione di conformità dell'impianto d'illuminazione al progetto illuminotecnico ed ai criteri della L.R. 17/09 e s.m.i. . È compito del progettista verificare la corretta installazione degli apparecchi illuminanti e segnalarlo al comune anche se non direttamente coinvolto nella direzione dei lavori.

Secondo quanto definito dalla L.R. 17/09 e s.m.i. sono esclusi dal progetto illuminotecnico e quindi soggetti al solo deposito in comune della dichiarazione di conformità ai requisiti di legge rilasciata dall'impresa installatrice gli impianti di modesta entità o temporanei quali:

- a) impianti di cui alla L.R. 17/09 articolo 9, comma 4, lettere a), b), c), d), e) ed f);
- b) impianti di rifacimento, ampliamento e manutenzione ordinaria di impianti esistenti con un numero di sostegni inferiore a cinque;
- c) insegne pubblicitarie di esercizio non dotate di illuminazione propria, come indicate all'articolo 23 del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285, "Nuovo codice della strada" e successive modificazioni e al decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992, n. 495, "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada" e successive modificazioni, e quelle con superfici comunque non superiori a sei metri quadrati, installate con flusso luminoso in ogni caso diretto dall'alto verso il basso, realizzate secondo le prescrizioni di cui all'articolo 9, comma 2, lettera a) della L.R. 17/09;
- d) apparecchi di illuminazione esterna delle superfici vetrate, in numero non superiore a tre per singola vetrina, installati secondo le prescrizioni di cui all'articolo 9, comma 2, lettera a);
- e) insegne a illuminazione propria, anche se costituite da tubi fluorescenti nudi;
- f) installazioni temporanee per l'illuminazione di cantieri comunque realizzate secondo le prescrizioni di cui all'articolo 9, comma 2, lettera a).

Per impianti ricadenti in fasce di rispetto, secondo le definizioni della L.R. n. 17/09 art. 8 comma 12, non è ammessa deroga.

Per chiunque realizzi impianti di illuminazione pubblica e privata in difformità alle disposizioni della L.R. 17/09 e s.m.i. è prevista una sanzione amministrativa.

**Art. 8 Ricoveri attrezzi e arredi per spazi esterni (A), manufatti modesti per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo (B) e manufatti modesti per ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte e da affezione (C)**

**A. Ricoveri attrezzi e arredi per spazi esterni**

1. Sono definiti ricoveri attrezzi e arredi per spazi esterni, e come tali non computabili ai fini della superficie coperta e del volume, i manufatti leggeri e gli elementi accessori necessari per l'utilizzazione ed il godimento dello spazio aperto. Si tratta di interventi che:

- da 1 a 12 mq sono di edilizia libera, non oggetto di titolo abilitativo, salvo autorizzazioni per aree soggette al D.Lgs. 42/2004;

- da 13 a 25 mq necessitano della procedura di CILA;

- da 25 mq in poi della procedura di SCIA;

ma che abbisognano del parere favorevole dei condomini qualora vengano realizzati su spazi comuni o che ne alterino l'estetica dell'edificio e fatto salvo quanto sotto prescritto.

2. Per i manufatti leggeri è necessario comunque il rispetto delle disposizioni contenute nel D.Lgs. 42/2004 relative ai beni culturali e paesaggistici e della distanza minima di 1,50 ml. dai confini (al fine del rispetto della distanza minima prescritta dal Codice civile di m. 3,00 tra le costruzioni), o a confine previa autorizzazione del confinante e sottoscrizione degli elaborati grafici descrittivi della forma e posizione.

3. I manufatti leggeri e gli elementi accessori, come sotto definiti, devono essere collocati sull'area esterna di pertinenza di edifici esistenti e sono soggetti alla presentazione della CILA.

4. Manufatti leggeri, definizioni:

**Pergolato (pompeiana):** struttura metallica o in legno costituita da montanti verticali e travi adeguatamente distanziate; non è dotata di chiusure laterali, ma può essere addossata al fabbricato esistente. Può essere ancorata al terreno, ovvero su poggiolo o terrazza. L'eventuale copertura deve essere di tipo discontinuo e/o permeabile ad esempio : rete ombreggiante, arelle, piante rampicanti, teli permeabili ecc... La struttura, che non deve avere grondaie né pluviali, non può essere tamponata né coperta se non con le caratteristiche su esposte. Viene definita "struttura aperta e non coperta". L'altezza massima non può essere superiore a m. 3,00 con una pendenza compresa tra lo 0 ed il 5%, e lo sporto della travatura non deve superare i 50 cm., mentre la superficie occupata dai montanti verticali non può eccedere il 25% della superficie coperta del fabbricato con un massimo di 25 mq. per ciascuno edificio di cui è pertinenza; nel caso di edifici condominiali con scoperto comune (non esclusivo) la superficie complessiva del pergolato non potrà superare i 50 mq.

**Piccoli box (casette):** strutture in legno o metallo con copertura continua e lati chiusi. La superficie di pavimento non può superare i 9 mq., l'altezza massima non deve superare i 2,20 m. Trattandosi di un volume pieno deve distare almeno 10 m. da eventuali finestrate opposte dei confinanti o essere fuori dallo "specchio" di queste (cioè dalla proiezione del loro profilo sul confine). Possono essere utilizzati a ripostiglio, deposito per attrezzi da giardino , biciclette ecc... nel numero massimo di uno per alloggio,

**Gazebo :** si tratta di una struttura da giardino in legno, metallo o in PVC, di pertinenza ad edifici a carattere residenziale con lati aperti, appoggiato o infisso nel terreno, dotata di copertura continua impermeabile, che non può superare i 10 mq. di superficie di pavimento. L'altezza massima non può superare i 2,40 m. nel numero massimo di uno per alloggio.

**Piscina stagionale :** struttura temporanea semplicemente appoggiata al suolo, senza sottostrutture murarie di alcun genere, utilizzate per la balneazione anche se non provviste di trattamento sanitario delle acque. Da rimuovere al termine del periodo di utilizzo.

5. Elementi accessori, definizioni:

**Tende frangisole** = elemento ornamentale orizzontale o inclinato aggettante dal fabbricato a protezione di porte, finestre, marciapiedi; tipo, materiale e colore dovranno sempre assicurare il rispetto delle caratteristiche architettoniche e decorative dell'immobile oggetto d'intervento.

**Barbecue o piccoli forni** = elementi in ferro o anche in muratura, purché di superficie complessiva, compresi gli accessori (piani di appoggio, contenitori per legna ecc..) non superiore a 2,00 mq. ed altezza massima, esclusa la canna fumaria, non superiore a 2,00 m. nel numero massimo di uno per alloggio di pertinenza.

Sull'area esterna di pertinenza degli edifici residenziali possono essere altresì realizzate **tettoie e pensiline**, che non sono computabili ai fini della superficie coperta e del volume, se finalizzate all'installazione di impianti solari e fotovoltaici di tipo integrato o parzialmente integrato, ai sensi dell'art. 5 della L.R. 14/2009 e s.m.i.

Per questa tipologia di manufatti (tettoie-pensiline), aventi le caratteristiche tipologiche e dimensionali previste dalla delibera di Giunta Regionale del Veneto n. 2508 del 08.08.2009, dovrà essere prodotta SCIA in alternativa al P.C. come previsto dal succitato art. 5 L.R. 14/2009, fatto salvo quanto previsto dal D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e l'eventuale acquisizione di pareri di competenza di altri enti.

**Le tettoie e le pensiline solari e fotovoltaiche** aventi le caratteristiche su enunciate non dovranno avere chiusure laterali, ma potranno essere addossate al fabbricato residenziale e devono distare a non meno di 1,50 m. dai confini prescrivendo comunque la distanza di m. 3,00 prevista dal Codice Civile tra le costruzioni, o a confine previa autorizzazione del confinante e sottoscrizione degli elaborati grafici, e m. 5,00 dalle strade pubbliche o aperte all'uso pubblico, fatto salvo eventuali maggiori distanze previste dal Codice della strada.

#### **B. Manufatti modesti per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo, ai sensi del comma 5 ter, dell'articolo 44 della L.R. 11/2004 (in zona agricola)**

6. L'installazione di manufatti modesti necessari per lo svolgimento dell'attività agricola è consentita previa presentazione della CILA, salvo dove sono presenti vincoli e tutele indicati nelle tavole del P.R.G./Piano degli Interventi.

7. I manufatti modesti dovranno essere realizzati in legno o con altri materiali leggeri coerenti al contesto e conformi ai seguenti criteri:

- superficie calpestabile non superiore a 20 mq ed altezza massima non superiore a 4,00 mt;
- struttura in elevazione semplicemente appoggiata a terra o, eventualmente, ancorata al suolo senza opere di fondazione, a condizione che le opere di ancoraggio non comportino alcuna modificazione morfologica dello stato dei luoghi, escludendo la realizzazione di servizi igienici e di impianti idrico e di illuminazione permanenti;
- il piano di calpestio dovrà rimanere in terra battuta o essere coperta con assi di legno semplicemente fissate al suolo, escludendo la possibilità di realizzare massetto in cemento per la pavimentazione.

8. Tali manufatti non sono computabili per un eventuale futuro recupero, pertanto la loro realizzazione non dà luogo a volumetria o superficie recuperabile.

9. La realizzazione è consentita, previa comunicazione che dimostri la sussistenza della necessità aziendale. In tale comunicazione deve essere precisato l'impegno del richiedente alla rimozione del manufatto e al ripristino dei luoghi al termine del periodo di utilizzazione fissato.

#### **C. Manufatti modesti per ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, ai sensi del comma 5 ter, dell'articolo 44 della L.R. 11/2004 (in zona agricola)**

**10.** La realizzazione di manufatti destinati al ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare è ammissibile solo qualora sui fondi interessati, ubicati in zona agricola, non siano già presenti strutture o fabbricati utilizzabili per tale scopo ed è soggetta alla presentazione della CILA.

**11.** Tali manufatti possono essere adibiti a deposito, protezione o ricovero di animali, eventualmente connessi alla stagione venatoria, nonché alla protezione di fondi o all'allevamento a fini di autoconsumo. I suddetti manufatti devono essere realizzati prioritariamente nell'area pertinenziale dei fabbricati esistenti o nelle aree contermini degli annessi agricoli; è altresì ammessa la loro realizzazione, in assenza di edifici principali (abitazioni o annessi) dei quali possano essere considerati pertinenza, dove non escluso dalle specifiche norme di zona.

**12.** In ogni caso dovranno essere demoliti una volta cessato il loro utilizzo e non potranno in alcun modo essere riutilizzati per finalità diverse.

**13.** I manufatti non possono superare una superficie complessiva di 10 mq. e l'altezza di ml 1.80; devono essere in legno e/o materiali leggeri, semplicemente infissi nel terreno, senza opere di fondazione, potranno avere una recinzione a rete.

**14.** Il piano di pavimento di tali manufatti dovrà essere realizzato con terra vegetale o con riporto di materiale inerte. È ammessa la realizzazione di una piccola tettoia di 2 metri quadri.

**15.** È vietato l'uso di lamiera.

**16.** Per il ricovero di cavalli possono essere installati box in legno nel numero massimo di 3, con superficie massima di 14 mq. per ogni cavallo.

**17.** Al fine di limitare fenomeni di disturbo della quiete pubblica, di inquinamento acustico e/o sanitario, tali manufatti dovranno essere collocati a distanze non inferiori a ml 10 dai confini di proprietà, a ml. 15 dalle abitazioni e non è ammessa la costruzione in aderenza alla residenza.

### III Prescrizioni di carattere speciale

#### **Art. 9 Disposizioni in materia di sostenibilità, rendimento energetico degli edifici, certificazione energetica e utilizzo di fonti rinnovabili**

1. In materia di sostenibilità, rendimento energetico e di certificazione energetica degli edifici, nonché di utilizzo di fonti rinnovabili negli stessi, si applicano le disposizioni di cui al Capo VI, Parte II, del D.P.R. n. 380 del 2001 e alla Legge Regionale 9 marzo 2007, n. 4, nonché le ulteriori specifiche norme statali e regionali vigenti.

2. Ai fini della sostenibilità ambientale, del miglioramento del rendimento energetico e della promozione all'utilizzo dell'energia da fonti rinnovabili, gli interventi sugli edifici sono realizzati nel rispetto di quanto stabilito dal comma 1 e dal Piano Energetico Regionale (PER) di cui all'articolo 2 della Legge Regionale 27 dicembre 2000, n. 25.

3. Salvo documentati impedimenti di natura morfologica, urbanistica, fondiaria, giuridica, tecnica o funzionale gli interventi di nuova costruzione e di demolizione con ricostruzione sono attuati nel rispetto delle seguenti condizioni:

a) Compatibilmente con l'assetto morfologico urbano, deve essere previsto un orientamento degli edifici e degli ambienti interni tale da consentire un corretto impiego della luce naturale e dell'energia solare per l'illuminazione e per il comfort termico, nonché sistemi di ombreggiatura che consentano la schermatura e l'oscuramento delle parti trasparenti dell'involucro edilizio nel periodo estivo; nella collocazione dei nuovi edifici deve essere altresì garantito che essi non costituiscano ostacolo per l'accesso al sole agli impianti solari già realizzati, progettati o previsti nell'ambito delle strutture o degli edifici adiacenti.

b) Deve essere prevista la riduzione dei consumi di acqua potabile attraverso scelte progettuali di dotazione impiantistica adeguate.

c) Gli interventi che prevedono superfici destinate a verde pertinenziale o a cortile superiori a 50 mq, devono essere realizzati in modo tale da recuperare attraverso sistemi di captazione, filtro e accumulo, l'acqua meteorica proveniente dalle coperture per consentirne l'utilizzo per usi compatibili, con la contestuale realizzazione di una rete di adduzione e distribuzione idrica delle stesse acque.

d) Il livello sonoro del rumore provocato in un alloggio da impianti tecnologici quali ascensori, impianti termici, impianti di condizionamento, installati in altri alloggi o in spazi comuni anche esterni all'edificio, non deve superare il valore medio di 30 dB continui, con punte massime di 40 dB.

e) Negli interventi che comportano l'impermeabilizzazione di nuove superfici in misura superiore a 200 mq, deve essere garantito il mantenimento di una superficie permeabile pari ad almeno il 25 per cento della superficie dell'area scoperta.

f) Devono essere previsti spazi esterni comuni per la raccolta differenziata tali da garantire il decoro dell'edificio e dell'ambiente circostante, fatte salve eventuali diverse necessità connesse alle modalità del servizio di raccolta dei rifiuti urbani.

4. Le disposizioni del comma 3 non si applicano qualora siano incompatibili con la normativa di tutela relativa agli immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del Decreto Legislativo n. 42 del 2004 e a quelli assoggettati a disciplina di tutela dallo strumento urbanistico comunale.

#### **Art. 10 Incentivi urbanistici ed edilizi per la promozione dell'edilizia sostenibile, dell'utilizzo delle fonti rinnovabili e dell'efficienza energetica negli edifici**

1. Per la realizzazione degli interventi di cui all'articolo 94 e per la realizzazione di interventi di edilizia sostenibile aventi le caratteristiche di cui alle Linee guida regionali previste dall'articolo 2 della Legge regionale 9 marzo 2007, n. 4, sono previste le misure premiali di carattere edilizio e urbanistico di cui al presente articolo.

2. I progetti presentati dovranno totalizzare un punteggio minimo per ottenere il rilascio del titolo abilitativo; punteggi superiori al minimo daranno accesso agli incentivi.

3. Il punteggio viene calcolato mediante indici energetico-ambientali riportati nell'Allegato al presente R.E. . Il calcolo viene effettuato in base al grado di prestazione raggiunto dal sistema edificio-impianto all'interno del sito in cui viene a localizzarsi, con riferimento ai criteri indicati nell'allegato stesso.

4. I criteri di calcolo contenuti nel Regolamento Energetico-Ambientale potranno essere modificati mediante Delibera di Giunta Comunale e/o determinazione del dirigente competente, tenendo conto dell'evoluzione normativa e tecnologica e degli esiti del monitoraggio condotto sull'efficacia del sistema incentivante.

5. Gli incentivi volumetrici di carattere edilizio sono costituiti dall'attribuzione di un premio, pari ad una percentuale del volume realizzabile, calcolata secondo i seguenti criteri:

- interventi di nuova edificazione: premio volumetrico fino al 10% del volume massimo realizzabile sulla base dell'indice di zona;
- interventi di ristrutturazione: premio volumetrico fino al 20% del volume esistente;
- interventi di ampliamento: premio volumetrico fino al 10% del volume realizzabile con l'ampliamento consentito sulla base dell'indice di zona.

6. Qualora non fosse possibile realizzare il maggior volume urbanistico, o nel caso il richiedente non intenda usufruire dell'incentivo volumetrico nell'area di intervento, viene riconosciuta una forma di incentivo volumetrico da poter essere applicata in altre Zone Territoriali Omogenee con indici di zona inferiori oppure zone appositamente destinate dallo strumento urbanistico (cosiddette aree per "atterraggio crediti"). Compatibilmente con gli obiettivi di sostenibilità del P.A.T. e nelle disposizioni del dimensionamento per A.T.O..

7. Per gli edifici che conseguano almeno al classificazione energetica A.2, non sono computate nella determinazione dei parametri urbanistico-edilizi di cui all'articolo 3, le seguenti parti di edificio espressamente finalizzate all'ottenimento del comfort ambientale e del risparmio energetico, attraverso il miglioramento dell'isolamento termo-acustico e lo sfruttamento del massimo soleggiamento durante la stagione più fredda:

- a) I tamponamenti perimetrali e i muri perimetrali portanti, nonché i tamponamenti orizzontali e i solai delle nuove costruzioni, per la sola parte eccedente i centimetri 30 e fino ad un massimo di ulteriori centimetri 35 per gli elementi verticali e di copertura e di centimetri 25 per quelli orizzontali intermedi, alle condizioni indicate nel Decreto Legislativo 30 maggio 2008, n. 115 "*Attuazione della Direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e abrogazione della Direttiva 93/76/CEE*".
- b) Le serre solari non riscaldate disposte nei fronti da sud est a sud ovest, con superficie esterna vetrata per almeno il settanta per cento; la dimensione delle serre non può superare il 15 per cento della superficie utile complessiva delle unità abitative realizzate; gli spazi ricavati non possono essere destinati a locali abitabili.
- c) I sistemi di conduzione della luce (camini di luce, guide di luce), che permettono di condurre la luce dall'esterno fino all'ambiente da illuminare, nonché i sistemi di schermatura ed ombreggiamento delle facciate degli edifici nei mesi estivi.
- d) I sistemi di captazione delle radiazioni solari addossati o integrati negli edifici, quali serre bioclimatiche, pareti ad accumulo e muri collettori, atti allo sfruttamento passivo dell'energia solare, sempreché correlati con il calcolo di progetto degli impianti termomeccanici.
- e) Le pensiline e le tettoie finalizzate all'installazione di impianti solari e fotovoltaici, così come definiti dalla normativa statale, di tipo integrato o parzialmente integrato, con potenza non superiore a 6 kWp.

8. Gli incentivi di cui al comma 5 e 7 si applicano anche in zona agricola fatto salvo il rispetto delle disposizioni normative del PRG/PI finalizzate alla tutela del patrimonio storico-ambientale e delle tipologie e caratteristiche costruttive tradizionali rurali.

9. Le caratteristiche tipologiche e dimensionali delle strutture e degli impianti di cui al comma 2, lettere d) ed e), sono quelle stabilite nel provvedimento della Giunta regionale emanato ai sensi dell'articolo 5, comma 3, della Legge Regionale 8 luglio 2009, n. 14 *“Intervento regionale a sostegno del settore edilizio e per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e modifiche alla Legge Regionale 12 luglio 2007, n. 16 in materia di barriere architettoniche”*.

10. Nel rispetto dei limiti di cui al comma 2, limitatamente agli interventi di cui alla lettera a), nell'ambito delle procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al Titolo II del D.P.R. n. 380 del 2001, sono ammesse le deroghe previste dall'articolo 11 del Decreto Legislativo n. 115 del 2008.

11. La concessione degli incentivi di cui al comma 2 è subordinata alla predisposizione di apposita documentazione tecnica, comprendente calcoli e grafici dimostrativi, che comprovi il soddisfacimento dei requisiti di risparmio energetico e di qualità dell'ambiente interno secondo quanto indicato nelle Linee guida regionali per l'edilizia sostenibile di cui all'articolo 2 della Legge Regionale 9 marzo 2007, n. 4 e nel rispetto delle disposizioni di legge in materia di efficienza energetica degli edifici.

12. Nell'applicazione degli incentivi di cui al comma 2 è fatto salvo quanto previsto dal Decreto Legislativo n. 42 del 2004 e successive modificazioni. È altresì fatto salvo il mantenimento degli elementi costruttivi e decorativi di pregio storico ed artistico nonché degli allineamenti e degli elementi orizzontali, verticali e delle falde dei tetti che caratterizzano le cortine di edifici urbani o rurali di antica formazione.

13. In caso di successivi interventi su edifici che abbiano usufruito dei benefici di cui al presente articolo, non è consentita la riduzione degli spessori e la trasformazione dei volumi realizzati ai sensi dei commi da 1 a 7, salvo che i volumi e le superfici in tal modo recuperati non siano computati ai fini urbanistico-edilizi nonché al fine del pagamento del contributo di costruzione, qualora dovuto.

#### **Art. 11 Norme per l'infrastrutturazione digitale degli edifici**

1. Tutti gli edifici di nuova costruzione per i quali le domande di autorizzazione edilizia sono presentate dopo il 1° luglio 2015 devono essere equipaggiati con un'infrastruttura fisica multiservizio passiva interna all'edificio, costituita da adeguati spazi installativi e da impianti di comunicazione ad alta velocità in fibra ottica fino ai punti terminali di rete. Lo stesso obbligo si applica, a decorrere dal 1° luglio 2015, in caso di opere che richiedano il rilascio di un permesso di costruire.

2. Per infrastruttura fisica multiservizio interna all'edificio si intende il complesso delle installazioni presenti all'interno degli edifici contenenti reti di accesso cablate in fibra ottica con terminazione fissa o senza fili che permettono di fornire l'accesso ai servizi a banda ultralarga e di connettere il punto di accesso dell'edificio con il punto terminale di rete.

3. Tutti gli edifici di nuova costruzione per i quali le domande di autorizzazione edilizia sono presentate dopo il 1° luglio 2015 devono essere equipaggiati di un punto di accesso. Lo stesso obbligo si applica, a decorrere dal 1° luglio 2015, in caso di opere di ristrutturazione profonda che richiedano il rilascio di un permesso di costruire. Per punto di accesso si intende il punto fisico, situato all'interno o all'esterno dell'edificio e accessibile alle imprese autorizzate a fornire reti pubbliche di comunicazione, che consente la connessione con l'infrastruttura interna all'edificio predisposta per i servizi di accesso in fibra ottica a banda ultralarga.

4. Gli edifici equipaggiati in conformità al presente articolo possono beneficiare, ai fini della cessione, dell'affitto o della vendita dell'immobile, dell'etichetta volontaria e non vincolante di "edificio predisposto alla banda larga". Tale etichetta è rilasciata da un tecnico abilitato per gli impianti di cui all'articolo 1, comma 2, lettera b), del regolamento di cui al decreto del Ministro dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37, e secondo quanto previsto dalle Guide CEI 306-2 e 64-100/1, 2 e 3.

## IV Efficienza energetica

**Art. 12 Fonti rinnovabili negli edifici di nuova costruzione e negli edifici esistenti sottoposti a ristrutturazioni rilevanti.**

1. Negli interventi di edifici di nuova costruzione e negli edifici esistenti sottoposti a ristrutturazioni rilevanti si ha l'obbligo dell'integrazione delle fonti rinnovabili, così come stabilito dall'art.11 del D.Lgs. 3 marzo 2011, n.28 e dal D.Lgs.192/2005 e ss.mm.ii. Ai sensi del D.Lgs. 192/2005 un edificio esistente è sottoposto a ristrutturazione importante quando i lavori in qualunque modo denominati (a titolo indicativo e non esaustivo: manutenzione ordinaria o straordinaria, ristrutturazione e risanamento conservativo) insistono su oltre il 25 per cento della superficie dell'involucro dell'intero edificio, comprensivo di tutte le unità immobiliari che lo costituiscono, a titolo esemplificativo e non esaustivo, e consistono, a titolo esemplificativo e non esaustivo, nel rifacimento di pareti esterne, di intonaci esterni, del tetto o dell'impermeabilizzazione delle coperture.

2. L'inosservanza dell'obbligo di cui al punto precedente comporta il diniego del rilascio del titolo edilizio.

3. Per gli impianti fotovoltaici si deve far riferimento alla normativa vigente statale e regionale. In particolare per gli impianti a terra, le aree non idonee, ai sensi del decreto ministeriale del 10 settembre 2010, sono quelle individuate nella Delibera di Consiglio regionale n. 5 del 31/1/2013.

4. Negli edifici di nuova costruzione e negli edifici oggetto di ristrutturazione totale sono considerati volume tecnico e quindi non computabile ai fini volumetrici, di superficie coperta e/o di superficie utile i seguenti spazi:

a) fino ad una superficie massima di mq. 20, salvo diversa dimostrazione mediante presentazione esecutiva degli impianti, contestualmente al deposito della richiesta di intervento edilizio, per vani tecnici di dimensioni e caratteristiche adeguate ad ospitare i componenti del circuito primario e secondario degli impianti solari termico ed i serbatoi di accumulo dell'acqua calda sanitaria nonché i dispositivi di condizionamento della potenza dell'impianto fotovoltaico e di connessione alla rete;

b) condotti di evacuazione fumi sfocianti sul tetto di dimensioni e caratteristiche adeguate alla tipologia di generatore di calore previsto nel caso di impianto centralizzato per il riscaldamento degli ambienti abitabili e per la produzione di acqua calda sanitaria, come previsto dalle norme vigenti;

c) canalizzazioni colleganti il locale tecnico di cui al precedente punto a) con il suolo pubblico stradale, di dimensioni e caratteristiche adeguate ad ospitare, anche in un secondo tempo, indifferentemente o le tubazioni di allacciamento alla rete di teleriscaldamento o le tubazioni di fornitura da rete del combustibile gassoso o la rete di geotermia e relativi apparati tecnici;

d) cavedio di collegamento tra il locale tecnico di cui a precedente punto a) e il manto di copertura per il passaggio delle condutture di mandata e di ritorno dei collettori solari termici con relativo impianto elettrico dei sensori nonché per il passaggio dei cavidotti per le linee elettriche dei moduli fotovoltaici e del relativo impianto;

e) cavedi per la posa delle colonne primarie e delle diramazioni fino alle singole unità immobiliari dell'acqua calda per riscaldamento e per uso sanitario;

5. Tutti i cavedi previsti ai commi precedenti dovranno avere aperture su spazi condominiali dalle quali facilitare l'inserimento delle tubazioni.

### Art. 13 Sistemi solari passivi

1. Sia nelle nuove costruzioni che nell'esistente le serre e i sistemi passivi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare non sono computati ai fini volumetrici.
2. Le serre possono essere applicate sui balconi o integrate nell'organismo edilizio, purché rispettino tutte le seguenti condizioni:
  - a. siano approvate preventivamente dall'Amministrazione comunale, con particolare riguardo al rapporto con il paesaggio;
  - b. dimostrino, attraverso calcoli energetici che il progettista dovrà allegare al progetto, la loro funzione di riduzione dei consumi di combustibile per riscaldamento invernale, attraverso lo sfruttamento passivo e/o attivo dell'energia solare e/o la funzione di spazio intermedio;
  - c. siano integrate nelle facciate esposte nell'angolo compreso tra sud/est e sud/ovest;
  - d. i locali retrostanti mantengano il prescritto rapporto aeroilluminante previsto dalla normativa vigente e dal presente regolamento edilizio;
  - e. sia dotata di opportuni sistemi schermanti per evitare il surriscaldamento estivo;
  - f. il progetto deve valutare il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, calcolato secondo la normativa UNI, su tutta la stagione di riscaldamento. Come guadagno si intende la differenza tra l'energia dispersa in assenza della serra e quella dispersa in presenza della serra;
  - g. la struttura di chiusura deve essere completamente trasparente, fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto.

### Art. 14 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.
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* .
4. Il decreto legislativo n. 257 del 16 dicembre 2016 prevede, dal 31.12.2017, che:
  - l'obbligo passa dall'installazione alla predisposizione al futuro allaccio di dispositivi per la ricarica;
  - l'applicazione è estesa anche agli edifici nuovi e ristrutturati residenziali con almeno 10 unità abitative, nella misura minima del 20% dei posti auto;
  - la disposizione si applica ad edifici di nuova costruzione e ristrutturazione di primo livello, che coinvolga quindi almeno il 50% della superficie disperdente o l'impianto termico dell'intero edificio.