

Elaborato

7

## Norme Tecniche

Elaborato adeguato alla D.C.C di approvazione n. 55 del 23/12/2013



**Sindaco**

ing. Maurizio Colman

**Progettista**

ing. Silvia Dall'Igna

**Responsabile Servizio Urbanistica-Edilizia ed Ambiente:**

arch. Pier Antonio dal Brun

**Gruppo di lavoro:**

ing. Silvia Dall'Igna  
ing. Giampietro Dall'Igna  
ing. Luca Zanella  
ing. Lisa Carollo  
dott. geol. Claudia Centomo

<b>TITOLO PRIMO - DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE</b>	<b>4</b>
ART. 1 CONTENUTI, AMBITO DI APPLICAZIONE E VALIDITA' DEL PIANO DEGLI INTERVENTI.....	4
ART. 2 ELABORATI DI PROGETTO DEL PIANO INTERVENTI.....	5
<b>TITOLO SECONDO - ATTUAZIONE DEL PIANO</b>	<b>7</b>
ART. 3 ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI.....	7
ART. 4 PEREQUAZIONE URBANISTICA, COMPENSAZIONE E CREDITO EDILIZIO .....	7
ART. 5 DIMENSIONAMENTO DEL PIANO.....	11
ART. 6 STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI.....	13
ART. 7 PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (PUA) E LORO DISCIPLINA .....	13
ART. 8 ATTUAZIONE COORDINATA.....	15
ART. 9 CONVENZIONI URBANISTICHE.....	15
ART. 10 INDICI URBANISTICI .....	16
ART. 11 SUPERFICIE FONDIARIA VINCOLATA .....	17
ART. 12 INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO (IED), SUGLI EDIFICI ESISTENTI.....	17
ART. 13 DEFINIZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO.....	19
ART. 14 CRITERI, REQUISITI E CARATTERISTICHE PER L'INSEDIAMENTO DI ATTIVITÀ COMMERCIALI E DIREZIONALI.....	26
<b>TITOLO TERZO – ZONIZZAZIONE</b>	<b>29</b>
ART. 15 SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN ZONE TERRITORIALI OMOGENEE .....	29
ART. 16 NORME COMUNI ALLE Z.T.O. RESIDENZIALI .....	29
ART. 17 DESTINAZIONI D'USO .....	30
ART. 18 Z.T.O. DI TIPO "A": CENTRO STORICO .....	31
ART. 19 Z.T.O. DI TIPO "B": RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO.....	32
ART. 20 Z.T.O. DI TIPO "C1": RESIDENZIALE INTERMEDIA DI ESPANSIONE .....	33
ART. 21 Z.T.O. DI TIPO "C2": RESIDENZIALI DI ESPANSIONE .....	34
ART. 22 Z.T.O. DI TIPO "D1" : ARTIGIANALE, INDUSTRIALE E COMMERCIALE-DIREZIONALE.....	38
ART. 23 Z.T.O. DI TIPO "D 1-2": INDUSTRIALI, ARTIGIANALI, E COMMERCIALI-DIREZIONALI DI ESPANSIONE .....	39
ART. 24 Z.T.O. DI TIPO "D2":RESIDENZIALI, COMMERCIALI, DIREZIONALI CON PRESENZA DI ARTIGIANATO DI SERVIZIO .....	41
ART. 25 ATTIVITÀ' PRODUTTIVE FUORI ZONA .....	42
ART. 26 ZONE AGRICOLE - DISCIPLINA GENERALE .....	43
ART. 27 ZONE AGRICOLE - DESTINAZIONI D'USO .....	45
ART. 28 STRUTTURE AGRICOLA-PRODUTTIVE .....	45
ART. 29 EDIFICABILITA' NELLE ZONE AGRICOLE .....	46
ART. 30 INTERVENTI NON RESIDENZIALI IN AREA AGRICOLA .....	48
ART. 31 TRASFORMAZIONE E RECUPERO DEI MANUFATTI NON PIÙ FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO .....	49
ART. 32 EDIFICAZIONE DIFFUSA .....	50
ART. 33 ATTIVITÀ AGRITURISTICHE .....	51

<b>ART. 34</b>	<b>ALLEVAMENTI ZOOTECNICI INTENSIVI E NON INTENSIVI .....</b>	<b>51</b>
<b>ART. 35</b>	<b>SOTTOZONA E1 ZONA AGRICOLA DI MONTAGNA DI TUTELA AMBIENTALE E DI TUTELA PAESAGGISTICA - MONTE SUMMANO E ZONA BOSCATATA .....</b>	<b>54</b>
<b>ART. 36</b>	<b>SOTTOZONA E-TA: AGRICOLA DI TUTELA AMBIENTALE - RIVE DELL'ASTICO 56</b>	
<b>ART. 37</b>	<b>SOTTOZONA E2: AGRICOLA DI PIANURA.....</b>	<b>57</b>
<b>TITOLO QUARTO – DISCIPLINA EDILIZIA</b>		<b>58</b>
<b>ART. 38 -</b>	<b>VOLUME E ALTEZZA DEL FABBRICATO .....</b>	<b>58</b>
<b>ART. 39</b>	<b>DISTANZE TRA FABBRICATI.....</b>	<b>60</b>
<b>ART. 40</b>	<b>DISTANZE DAI CONFINI .....</b>	<b>61</b>
<b>ART. 41</b>	<b>DISTANZA DALLE STRADE .....</b>	<b>61</b>
<b>ART. 42</b>	<b>PARAMETRI ABITATIVI .....</b>	<b>62</b>
<b>TITOLO QUINTO - INTERVENTI EDILIZI</b>		<b>63</b>
<b>ART. 43</b>	<b>PARCHEGGI PRIVATI AGGIUNTIVI NEGLI INTERVENTI EDILIZI ALL'INTERNO DEGLI AMBITI DI ATTUAZIONE COORDINATA E DEI PIANI URBANISTICI ATTUATIVI.....</b>	<b>63</b>
<b>ART. 44</b>	<b>INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI .....</b>	<b>63</b>
<b>ART. 45</b>	<b>SOTTOTETTI.....</b>	<b>64</b>
<b>ART. 46</b>	<b>POSIZIONAMENTO DI ANTENNE PARABOLICHE, PANNELLI SOLARI E FOTOVOLTAICI, POMPE DI CALORE ED ALTRI IMPIANTI TECNOLOGICI.....</b>	<b>65</b>
<b>ART. 47</b>	<b>CRITERI PER L'INDIVIDUAZIONE DEI SITI PER L'INSTALLAZIONE DEGLI IMPIANTI DI TELEFONIA MOBILE E TRALICCI PER TELECOMUNICAZIONI.....</b>	<b>67</b>
<b>TITOLO SESTO – ATTREZZATURE E VIABILITA'</b>		<b>69</b>
<b>ART. 48</b>	<b>ZONE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE: NORME COMUNI .....</b>	<b>69</b>
<b>ART. 49</b>	<b>AREE PER L'ISTRUZIONE .....</b>	<b>71</b>
<b>ART. 50</b>	<b>AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE.....</b>	<b>71</b>
<b>ART. 51</b>	<b>AREE A PARCO ED ATTREZZATURE SPORTIVE .....</b>	<b>72</b>
<b>ART. 52</b>	<b>PARCHEGGI.....</b>	<b>72</b>
<b>ART. 53</b>	<b>VERDE PRIVATO .....</b>	<b>72</b>
<b>ART. 54</b>	<b>VIABILITA' .....</b>	<b>73</b>
<b>ART. 55</b>	<b>PERCORSI PEDONALI E PISTE CICLABILI .....</b>	<b>74</b>
<b>TITOLO SETTIMO - TUTELA DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO</b>		<b>76</b>
<b>ART. 56</b>	<b>VINCOLI, FASCE DI RISPETTO ED ELEMENTI DI TUTELA .....</b>	<b>76</b>
<b>VINCOLI</b>		<b>77</b>
	Vincolo idrogeologico-forestale (R.D.L. 30.12.23, n. 3267)	77
	Vincolo monumentale D.Lgs 42/2004	77
	Vincolo sismico O.P.C.M. 3274/2003 – Zona 3	78
	Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 Aree di notevole interesse pubblico (art. 136)	78
	Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 Corsi d'acqua (art. 142, comma 1, lett. c)	78
	Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 - Aree boscate (art. 142, comma 1, lett. g) Vincolo destinazione forestale L.r. 52/78 (art. 15)	79
	Terreni di uso civico soggetti a vincolo di destinazione agro-silvo- pastorale	79

<b>PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SUPERIORE</b>	<b>79</b>
Siti di Importanza Comunitaria / Zone di protezione speciale	79
Ambiti per l'istituzione di parchi e riserve naturali regionali – Parco naturale Regionale del PASUBIO, PICCOLE DOLOMITI, MONTE SUMMANO	80
Ambiti naturalistici di livello regionale	80
Aree classificate a pericolosità geologica e zone di attenzione nel piano di assetto Idrogeologico	80
<b>FASCE DI RISPETTO</b>	<b>81</b>
Idrografia - Fascia di rispetto idraulico	81
Sorgenti/fasce di rispetto	81
Viabilità - Fascia di rispetto stradale e corridoi viabilità di progetto	82
Elettrodotti/Fasce di rispetto	83
Cimiteri/Fasce di rispetto	83
Impianti di comunicazione elettronica	83
Gasdotti/Fasce di rispetto	83
Allevamenti zootecnici intensivi	84
Fascia di rispetto insediamenti artigianali e industriali	84
<b>INVARIANTI</b>	<b>85</b>
Grandi alberi	85
Elementi lineari/mura di cinta storiche	85
<b>FRAGILITA'</b>	<b>85</b>
Aree non idonee	85
<b>ELEMENTI DI TUTELA</b>	<b>85</b>
Ambito per l'istituzione di un parco – museo del territorio e dell'archeologia industriale ed edifici e complessi di archeologia industriale	85
Edifici individuati dall'Istituto regionale per le Ville venete ed edifici storico monumentali	86
Contesti figurativi	86
Coni visuali	86
Ambiti di tutela dl patrimonio storico della prima guerra mondiale sugli altipiani vicentini	87
<b>ART. 57 RECEPIMENTO DEGLI ESITI DELLA PROCEDURA DI VALUTAZIONE DI INCIDENZA AMBIENTALE.....</b>	<b>89</b>
<b>TITOLO OTTAVO - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI</b>	<b>94</b>
<b>ART. 58 VALIDITÀ DEI PIANI URBANISTICI ATTUATIVI E DELLE CONCESSIONI EDILIZIE APPROVATE IN DATA ANTERIORE ALLE PRESENTI NTO.....</b>	<b>94</b>
<b>ART. 59 NORME DI SALVAGUARDIA .....</b>	<b>94</b>
<b>ART. 60 REVOCA DEL PRG VIGENTE .....</b>	<b>94</b>
<b>ART. 61 MODIFICHE CONSEGUENTI A VARIANTI LEGISLATIVE .....</b>	<b>95</b>

## **TITOLO PRIMO - DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE**

### **ART. 1 CONTENUTI, AMBITO DI APPLICAZIONE E VALIDITA' DEL PIANO DEGLI INTERVENTI**

Il Piano degli Interventi (PI) costituisce, insieme al Piano di Assetto del Territorio (PAT) il Piano Regolatore Comunale (PRC).

Il PI dà progressiva attuazione alle direttive, alle prescrizioni e ai vincoli del PAT, anche per mezzo di successive varianti ed integrazioni. Ogni variante al PI è tenuta ad operare nel rispetto del quadro generale di vincoli, prescrizioni e direttive fornite dal PAT e non può compromettere le possibilità di successiva attuazione degli obiettivi del PAT stesso.

Il PI e le sue varianti divengono efficaci quindici giorni dopo la pubblicazione all'albo pretorio del Comune e rimangono vigenti fino alla approvazione di un nuovo piano.

Il PI costituisce il riferimento per l'accertamento di conformità degli interventi urbanistici ed edilizi nel territorio comunale. Tutte le trasformazioni edilizie ed urbanistiche, compreso il cambio d'uso, indipendentemente dal titolo abilitativo richiesto dalla legislazione vigente, ovvero non soggette ad alcun titolo, devono essere conformi alle presenti norme.

Il PI ha efficacia conformativa della proprietà, e costituisce vincoli di localizzazione preordinati all'esproprio.

A partire dalla data di approvazione il presente PI sostituisce il precedente PRG.

L'approvazione del PI e delle sue varianti comporta la decadenza dei piani urbanistici attuativi (PUA) vigenti limitatamente alle parti con esso incompatibili, espressamente indicate, salvo che i relativi lavori siano oggetto di convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace. Negli ambiti ove siano in corso interventi urbanistico-edilizi già oggetto di convenzionamento resta in vigore la disciplina convenzionale in essere, fino alla scadenza della convenzione. Dopo tale scadenza le parti non attuate saranno disciplinate mediante le norme vigenti in materia.

L'approvazione del PI comporta la decadenza dei titoli abitativi limitatamente alle parti con esso incompatibili, salvo che i relativi lavori siano iniziati e vengano rispettati i termini per la loro ultimazione stabiliti dal provvedimento abilitativo.

Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del PI decadono le previsioni del piano relative:

- alle aree di trasformazione del territorio agricolo;
- alle aree di espansione comprese nell'urbanizzazione consolidata, soggette a strumenti attuativi non approvati,

- alle aree per nuove infrastrutture e per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi,

- alle aree soggette a vincoli preordinati all'esproprio.

Nel medesimo termine decadono le previsioni mediante le quali sono state assunte nella pianificazione del PI, proposte di progetti ed iniziative, ai sensi degli artt. 6 e 7 della L.R. 11/2004, se entro lo stesso termine non risultano adempiuti gli obblighi assunti dal proponente nei confronti del Comune; è fatta salva la previsione nell'accordo di termini di decadenza diversi.

Qualora si verifichi la decadenza delle previsioni del PI, vengono meno le possibilità edificatorie attribuite dal PI e le aree sono direttamente soggette alle prescrizioni e ai vincoli del PAT, pur se tali prescrizioni e vincoli erano destinati a venir meno a seguito di approvazione del PI. In tal caso le prescrizioni e i vincoli del PAT riassumono piena efficacia, in via suppletiva anche conformativa, fino all'approvazione di una nuova disciplina urbanistica operativa.

L'adozione del PI comporta l'applicazione delle misure di salvaguardia previste dall'art.29 della L.R. 23 aprile 2004 n. 11 e dall'art. 12, comma 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

## **ART. 2 ELABORATI DI PROGETTO DEL PIANO INTERVENTI**

Il PI, redatto in conformità alle disposizioni urbanistiche in vigore e secondo i contenuti di cui all'art.17 della LR. 11/04, è formato dai seguenti elaborati:

- 1a Tavola "Zonizzazione - Intero territorio comunale" scala 1:5.000;
  - 1b Tavola "Vincoli, invarianti e tutele" scala 1:5.000;
  - 2.1 Tavola "Zonizzazione - Zone Significative" - scala 1:2.000;
  - 2.2 Tavola "Zonizzazione - Zone Significative" - scala 1:2.000;
  - 2.3 Tavola "Zonizzazione - Zone Significative" - scala 1:2.000;
  - 3 Tavola "Ricognizione della cartografia del Piano di Recupero vigente del Centro Storico" scala 1:1.000;
  - 4 Fascicolo "Consistenza patrimonio immobiliare - Beni ambientali";
  - 5 Fascicolo "Consistenza patrimonio immobiliare - Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo";
  - 6 Fascicolo "Consistenza patrimonio immobiliare - Attività produttive fuori zona";
  - 7 Fascicolo "Norme Tecniche";
  - 8 Fascicolo "Regolamento Edilizio";
  - 9 Fascicolo "Prontuario";
  - 10 Fascicolo "Relazione illustrativa";
  - 11 Fascicolo "Registro crediti edilizi";
  - 12 Tavola "Localizzazione degli interventi sulla zona agricola computata a SAU soggetta al limite di trasformabilità calcolato nel P.A.T." scala 1:5.000;
  - 13 Fascicolo "Ricognizione degli allevamenti zootecnici esistenti";
  - 14 Fascicolo "Valutazione di Incidenza Ambientale - Relazione di screening"
  - 15 Fascicolo "Valutazione di Compatibilità Idraulica - Relazione e Schede"
- Banca dati alfanumerica e vettoriale

L'aggiornamento del quadro conoscitivo, già predisposto per natura del progetto tematico e delle tecnologie informatiche impiegate, verrà effettuato con i contenuti degli elaborati eventualmente modificati per l'approvazione da parte del consiglio comunale ed in tale fase integrerà il sistema dei documenti di progetto.

Qualora vi sia contrasto tra elaborati a scala diversa, prevalgono gli elaborati a scala con denominatore minore.

Nel caso di discordanze tra norme e elaborati grafici prevalgono le prime.

Nel caso di discordanze tra norme generali e allegati prevalgono le norme generali.

In caso di contrasto tra norme diverse prevalgono quelle disciplinano i vincoli, le invarianti e le limitazioni della trasformabilità.

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

## TITOLO SECONDO - ATTUAZIONE DEL PIANO

### ART. 3 ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI

La cartografia del PI individua le aree soggette ad accordi ai sensi degli artt. 6 e 7 della LR 11/2004.

Con delibera di G.C. n. 28 del 22.03.2013 è stato approvato uno schema tipo di accordo pubblico-privato da compilare per ogni singolo intervento allegando idonei elaborati grafici e descrittivi dell'intervento e specificando i parametri dimensionali.

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

Gli accordi definiscono gli obblighi pubblici e privati per ciascuno degli ambiti individuati. Le schede normative allegate a ciascun accordo costituiscono Piano degli Interventi per quanto attiene a tali ambiti relativamente agli elementi di dettaglio (standard e parametri urbanistici) in esse contenute. I contenuti dell'accordo, in quanto recepiti nell'atto di pianificazione hanno efficacia reale e vincolano i successivi aventi causa. Essi sono indicati nel certificato di destinazione urbanistica.

Gli interventi di trasformazione previsti nel PI in attuazione di accordi sono subordinati all'adempimento degli obblighi previsti dallo stesso.

### ART. 4 PEREQUAZIONE URBANISTICA, COMPENSAZIONE E CREDITO EDILIZIO

Quando la trasformazione urbanistica ammessa dal PI determina un vantaggio economico rispetto alla previgente disciplina del PRG, l'attuazione degli interventi ammessi è assoggettata all'applicazione della perequazione urbanistica, compensazione e credito edilizio in conformità agli indirizzi di cui all'art. 7 e 8 delle NT del PAT e secondo i criteri operativi approvati dal Comune con delibera DCC n 5 del 29/01/2013.

#### **Perequazione urbanistica**

Sono assoggettati alla perequazione urbanistica i seguenti ambiti del PI:

- gli ambiti oggetto di piani urbanistici attuativi (PUA) ed i comparti urbanistici;
- gli ambiti oggetto di atti di programmazione negoziata e di accordi (artt. 6 e 7 L.R. n.11/2004 - accordi di programma);
- gli ambiti di riqualificazione e riconversione;
- gli interventi di completamento che comportino la necessità di riorganizzare e/o integrare i sistemi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria relativamente all'ambito insediativi.

- altri comparti soggetti ad intervento edilizio diretto, individuati dal PI (esempio: intervento diretto che determina consumo di SAU per una parte rilevante dell'area oggetto di variazione da parte del PI).

L'applicazione delle previsioni del PI negli ambiti assoggettati a perequazione urbanistica (PUA e Comparti) comporterà, in aggiunta alla cessione gratuita al Comune delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria relative all'intero ambito d'intervento secondo le modalità prescritte dall'art. 32 della LR 11/2004, anche la cessione gratuita di una quota aggiuntiva di aree per servizi e/o quote di volumetria edificabile per usi residenziali e/o quote di superficie coperta edificabile per usi di produzione secondaria – terziaria, da localizzare nell'ambito di intervento determinato dal PI.

Il PI determina la quota aggiuntiva di aree per servizi, volumetria edificabile o superficie coperta edificabile da cedere al Comune nei singoli ambiti d'intervento in misura compresa tra il 10% ed il 50% della superficie territoriale dei medesimi ambiti, da intendersi come condivisione del plus-valore derivante agli immobili (aree e/o edifici) interessati dagli interventi in conseguenza delle previsioni urbanistiche operate dal PI.

Secondo le finalità dell'Amministrazione in relazione al programma triennale delle opere pubbliche, il Comune valuta nei singoli casi la l'opportunità della monetizzazione delle quote o immobili da cedere ai fini perequativi, sulla base del principio dell'equivalenza del valore delle stesse e finalizzando i ricavi alla realizzazione di opere pubbliche, in base a quanto stabilito.

La quantificazione dell'interesse pubblico aggiuntivo (percentuale del plus-valore) a seguito della trasformazione urbanistica prevista dal PI rispetto alla disciplina del previgente PRG avverrà in maniera diversificata in base alla destinazione d'uso ed alle modalità di intervento (diretto o subordinato a pianificazione attuativa), tenendo in considerazione anche l'eventuale consumo di superficie agricola utilizzata (SAU), e precisamente gli importi sono così definiti:

destinazioni residenziali attuabili con intervento edilizio "diretto"	minimo 30 % del plus valore del terreno per il quale viene proposta la modifica di destinazione urbanistica
destinazioni residenziali, da attuarsi previa pianificazione attuativa (PUA)	minimo 43 % del plus valore del terreno per il quale viene proposta la modifica di destinazione urbanistica
destinazioni produttive da attuarsi mediante intervento edilizio "diretto"	minimo 15 % del plus valore del terreno per il quale viene proposta la modifica di destinazione urbanistica
destinazioni produttive da attuarsi previa pianificazione attuativa (PUA)	minimo 30 % del plus valore del terreno per il quale viene proposta la modifica di destinazione urbanistica

Il plus-valore finanziario dell'intervento di trasformazione viene ricavato prendendo come riferimento i valori tabellari provinciali stabiliti per il calcolo del "valore agricolo

medio" (VAM) ai fini di determinare il valore delle aree ante trasformazione urbanistica, e prendendo come riferimento i valori tabellari comunali stabiliti per il calcolo dell'IMU ai fini di determinare il valore delle aree (superficie territoriale) post trasformazione urbanistica.

La determinazione del plus-valore da conferire al Comune, nelle percentuali minime sopra indicate e indipendentemente dall'effettiva volumetria richiesta con il titolo edilizio, è quantificata in rapporto ai valori economici ufficiali - tabella provinciale che stabilisce il VAM per il terreno agricolo e valori ai fini IMU per i terreni edificabili - riferiti alla data di sottoscrizione dell'accordo ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 o dell'atto unilaterale d'obbligo o, in loro assenza, alla data di approvazione del PI che prevede l'intervento di trasformazione.

Possono essere oggetto di accordo da parte di soggetti privati a favore dell'Amministrazione Pubblica, ai sensi dell'art. 6 e 17 della L.R. n. 11/2004, gli interventi funzionali all'interesse pubblico, quali, a titolo esemplificativo, la realizzazione di opere di urbanizzazione ed infrastrutture che rientrano negli obiettivi previsti dalle linee programmatiche dell'Amministrazione.

In tutti i casi previsti dall'art.7 delle NTA del PAT, una quota parte del vantaggio conseguita a seguito della trasformazione urbanistica prevista dal PI rispetto alla disciplina previgente è conferito al Comune quale contributo integrativo (in opere, area o contributo economico), da destinarsi alla sostenibilità del complesso delle trasformazioni previste a scala comunale.

Per gli interventi edilizi diretti il contributo integrativo viene verificato all'atto del rilascio del permesso di costruire e corrisposto con le stesse modalità previste per gli oneri e i costi di costruzione.

Ai fini dell'attivazione della procedura di accordo tra amministrazione e privato per la realizzazione degli interventi soggetti a perequazione, tra le parti sarà stipulata una apposita convenzione che definisce le modalità e le quantità da negoziare.

I termini per l'inizio dei lavori degli interventi previsti dagli accordi procedurali e atti d'obbligo in argomento non potranno superare quelli della validità del PI (5 anni dalla data di entrata in vigore).

Rimangono invariati gli importi economici stabiliti negli atti d'obbligo previgenti ed a seguito della proposizione dei quali l'Amministrazione ha introdotto modifiche approvate con precedenti varianti urbanistiche al PRG. Tuttavia, ai fini della conferma nel PI delle trasformazioni oggetto di detti atti d'obbligo, vanno concordati con i proponenti nuovi i termini per l'inizio dei lavori di realizzazione degli interventi, non eccedenti i 5 anni dalla data di entrata in vigore del PI.

### **Compensazione urbanistica**

Per Compensazione Urbanistica si intende l'istituto con il quale viene permesso ai proprietari di aree e/o edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, di recuperare

adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, previa cessione all'Amministrazione Comunale dell'area oggetto di vincolo, in alternativa all'indennizzo.

La quota di diritti edificatori da riservarsi per finalità compensative è determinata, per quantità e destinazioni d'uso, sulla base del principio dell'equivalenza del valore tra gli immobili soggetti a compensazione ed i diritti edificatori compensativi concessi.

Ai soli fini compensativi, per la determinazione del valore degli immobili si applicano, in quanto compatibili, le previsioni del Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327, per le opere private di pubblica utilità.

Ai fini dell'attivazione della procedura di accordo tra amministrazione e privato per la realizzazione degli interventi soggetti a perequazione, tra le parti sarà stipulata una apposita convenzione che definisce le modalità e le quantità da negoziare secondo i criteri contenuti nel presente articolo ed i parametri di cui all'Art. 8 delle NT del PAT.

Sono assoggettati a compensazione urbanistica gli interventi di demolizione di edifici conseguenti alla realizzazione di infrastrutture stradali, all'allargamento, a interventi di miglioramento della mobilità pedonale e ciclabile o alla messa in sicurezza dei tracciati e degli incroci.

### **Credito edilizio**

Oltre a quanto specificato dall' art. 25 per le attività produttive in zona impropria individuate dal PI, possono determinare un credito edilizio gli interventi di trasformazione elencati dall'art. 8 del PAT aventi le finalità di cui agli artt. 36 e 37 della LR 11/2004, previa richiesta e valutazione favorevole da parte del Consiglio comunale.

Il volume esistente per il calcolo del credito edilizio generato da azioni di riqualificazione ambientale e urbana, è quello corrispondente alla superficie coperta moltiplicata per l'altezza virtuale di 3 m qualsiasi sia l'altezza dell'edificio demolito.

Salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente, le opere, realizzate in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica ovvero realizzate in assenza o in difformità dai titoli abilitativi, non possono dar luogo al riconoscimento del credito edilizio.

Nel caso di demolizione nelle zone diverse da quelle prevalentemente destinate all'agricoltura il volume del credito corrisponde:

- al volume esistente in caso di mantenimento della destinazione d'uso
- al volume esistente da produttiva a commerciale o viceversa;
- -50% del volume esistente da produttivo a residenziale;
- -50% del volume esistente da commerciale a residenziale.

Nel caso di demolizione di fabbricati ad uso produttivo classificati come attività produttive in zona impropria:

- +50% della superficie coperta se si sposta su una zona compatibile e mantiene la destinazione produttiva;

Nel caso di zone prevalentemente destinate all'agricoltura e recupero all'interno delle stesse zone, il diritto edificatorio potrà essere utilizzato con le seguenti percentuali:

- -50% del volume esistente da rurale o produttivo a residenziale;
- 100% del volume esistente da rurale a rurale;
- 100% del volume esistente da residenziale a residenziale.

Il trasferimento del credito è comunque assoggettato al reperimento delle opere di urbanizzazione primaria dovute alla nuova destinazione d'uso.

In sede di quantificazione del credito, in ragione dello stato di conservazione e della qualità edilizia degli edifici, il Comune può modificare i parametri relativi alla volumetria riconosciuta per il trasferimento dei crediti nella misura massima del 10% rispetto ai valori sopra indicati.

Le aree cedute a seguito di perequazione o compensazione sono destinate ad accogliere:

- crediti edilizi
- opere ad uso pubblico
- dotazioni urbanistiche
- edilizia residenziale pubblica
- altri interventi finalizzati alla attuazione delle previsioni del PI o del programma delle opere pubbliche.

Affinché il credito sia utilizzabile, il recupero ambientale mediante demolizione e la costruzione del nuovo volume dovranno essere contenuti in un unico procedimento edilizio ed autorizzati contemporaneamente. L'intervento di demolizione dovrà precedere l'inizio dei lavori della nuova costruzione, in quanto il credito ha efficacia ad avvenuta demolizione del volume interessato.

Il recupero del credito edilizio può avvenire in loco secondo i limiti quantitativi sopra indicati; nel caso di demolizione senza riedificazione della volumetria ammessa, il titolo verrà iscritto nel Registro dei Crediti, per il successivo utilizzo nelle zone eventualmente indicate dal PI per atterraggio dei crediti.

## **ART. 5    DIMENSIONAMENTO DEL PIANO**

Il PAT individuava nel territorio comunale cinque Ambiti Territoriali Omogenei identificati sulla base dei caratteri insediativi, fisici, urbanistici ed ambientali più significativi.

Gli ATO individuati nel territorio comunale e riproposti dal PI sono:

- A.T.O. 1- contesto naturalistico;
- A.T.O. 2- contesto urbano - residenziale
- A.T.O. 3- contesto produttivo-tecnologico (A.T.O. 3/1 e 3/2)
- A.T.O. 4- contesto prevalentemente agricolo

Nella tabella che segue sono riportati, a titolo indicativo e orientativo, gli incrementi volumetrici introdotti dal PI.

<b>ATO</b>	<b>PAT</b>	<b>PREVISIONI PI PUA</b>	<b>PREVISIONI PI Interventi diretti</b>
1	2'820 mc	0 mc	500 mc
2	399'030 mc	866 mc	7135 mc
3/1	5'640 mc 6'000 mq	-9'840 mc	0 mc
3/2	4'230 mc 4'000 mq	0 mc	0 mc
4	11'280 mq	0 mc	977 mc
<b>TOT</b>	<b>423'000 mc</b>	<b>-8'974mc</b>	<b>8'612 mc</b>

### **Consumo di superficie agricola utilizzata**

Il PAT ha determinato la superficie agricola utilizzata (SAU) trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola: essa può interessare una superficie complessiva non maggiore di **28.296 mq**.

Il PI comprende tra gli elaborati un apposito registro di controllo della SAU trasformata, nel rispetto dei seguenti principi:

- le aree interessate da precedenti previsioni di piano, anche se non attuate, sono escluse dalla quantità di zona agricola con caratteristiche SAU trasformabile in destinazioni non agricole;
- l'abbandono di terreni coltivati non determina aumento della SAU trasformabile;
- il riuso degli ambiti di escavazione per la realizzazione di bacini di laminazione, boschi di pianura, non comporta sottrazione di SAU.

L'adeguamento a nuove eventuali disposizioni regionali per quantificare la SAU trasformabile in zone diverse da quella agricola, previa delibera di recepimento del Consiglio Comunale, costituirà variante automatica alla superficie agricola utilizzata (SAU) trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola quantificata al comma precedente.

Questo primo PI sottrae SAU trasformabile in quantità pari a **9'994 mq**.

### **Aree a servizi**

Il comune di Piovene Rocchette ha una dotazione di aree per servizi già realizzati pari a **mq 26,7 per abitante** (8444 abitanti al 31/12/12), con la ripartizione riportata nella tabella che segue.

<b>TIPO DI AREA</b>	<b>SERVIZIO ATTUATO Mq</b>	<b>Mq/abitante</b>
Istruzione	31'952	3,8
Interesse comune	67'423	8,0
Verde	92'241	10,9
Parcheggi	34'039	4,0
<b>TOT</b>	<b>225'655</b>	<b>26,7</b>

## **ART. 6 STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI**

Il PI si attua per mezzo di interventi indiretti (PUA) o di interventi edilizi diretti (IED) nei modi previsti dalle presenti Norme Tecniche Operative.

Gli interventi diretti sono, in base a quanto previsto dalla vigente normativa statale (DPR 380/2001, L. 241/1990):

- il permesso di costruire
- la denuncia di inizio attività (DIA)
- la segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)
- la comunicazione preventiva di inizio lavori per interventi di edilizia libera (CIL)

Gli interventi indiretti sono:

- i Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica, privata o, congiuntamente, di iniziativa pubblica e privata di cui all'art. 19 della LR 11/2004;
- gli accordi tra soggetti pubblici e privati di cui all'art. 6 della LR 11/2004;
- gli accordi di programma di cui all'art. 7 della LR 11/2004;
- i programmi complessi.

## **ART. 7 PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (PUA) E LORO DISCIPLINA**

Il PI individua le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di PUA o comparti urbanistici di cui agli artt. 19 – 21 della LR 11/2004.

Gli strumenti urbanistici attuativi devono essere redatti ed adottati in conformità alle disposizioni della LR 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni.

Rispetto a quanto indicato dal PI ed in conseguenza della definizione delle infrastrutture, dei servizi, per una più razionale organizzazione dell'area ed al fine di far coincidere i limiti perimetrali con i confini di proprietà, il PUA può prevedere trasposizioni di zona e modifiche al perimetro del proprio ambito e della propria superficie territoriale entro il limite massimo del 10%, purché nel rispetto del PAT e della capacità insediativa e della dotazione di servizi stabilite dal PI.

Qualora si tratti di PUA di iniziativa pubblica sono anche ammesse variazioni con un limite massimo di aumento del 15% in termini volumetrici e/o di superficie coperta relativamente ad alcuni parametri tecnici, quali:

- la densità massima territoriale o fondiaria;
- l'indice massimo di copertura territoriale o fondiaria;
- il numero massimo dei piani;

Ai sensi dell'articolo 17, comma 2, lettera c) e dell'articolo 20, comma 14, della LR 11/2004, il PUA convenzionato può essere oggetto di variante, sottoscritta dai soli titolari delle aree incluse nella variante stessa, purché essa non incida sui criteri informativi del PUA, ai seguenti fini:

- per la variazione delle distanze dai confini all'interno della porzione interessata senza modifica di quelle perimetrali alla porzione stessa;
- per la compensazione di volumi e/o superfici coperte tra lotti;
- per un più razionale tracciato dei sottoservizi.

E' ammessa la previsione planivolumetrica al fine dell'applicazione dei disposti dell'ultimo comma dell'art. 9 del D.M. 1444/68, ferma restando la distanza minima stabilita dalla normativa tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti posti all'esterno dell'ambito del PUA.

Non costituisce variante ad un Piano Urbanistico Attuativo, previa richiesta e accordo tra le parti interessate:

- la suddivisione di un lotto in due porzioni minori con il volume edificabile proporzionale alla superficie risultante;
- la modifica della conformazione della superficie di due lotti;

Le modifiche sopra elencate potranno essere effettuate con la presentazione del permesso di costruire sottoscritto tra le parti proprietarie, si precisa che dovranno essere comunque rispettati i parametri tipologici, di altezza, di superficie coperta e di distanze.

All'interno dei singoli ambiti territoriali la cubatura edificabile calcolata in base all'indice di edificabilità territoriale appartiene proporzionalmente ai singoli proprietari qualunque sia la concreta destinazione dell'area di loro proprietà.

Salvo il caso di strumento attuativo con previsioni planivolumetriche vincolanti, il volume edificabile può essere liberamente distribuito all'interno delle aree edificabili salvo il rispetto dei parametri di altezza, superficie coperta e distanze.

La previsione di viabilità all'interno dei PUA è indicativa e in ogni caso va intesa quale urbanizzazione di tipo primario. Le eventuali immissioni dalla viabilità principale di rango superiore sono soggette a preventiva autorizzazione da parte dell'Ente Gestore.

E' obbligatorio cedere o vincolare ad uso pubblico le aree per le urbanizzazioni primarie, adeguatamente attrezzate nelle quantità riportate dall'apposito articolo.

Le aree soggette a Strumento Urbanistico Attuativo possono essere attuate anche non unitariamente attraverso la predisposizione di più PUA, purché i progetti siano realizzabili per stralci funzionali e previo parere favorevole dell'Amministrazione comunale. A tale fine è necessaria la presentazione di un progetto di massima dello Strumento Urbanistico Attuativo, esteso all'intero ambito individuato dal PI, con l'individuazione di standard, viabilità e lotti, nonché dei principali sottoservizi necessari

sottoscritto da tutti i proprietari, e di un progetto di PUA riguardante lo stralcio proposto che potrà essere approvato a condizione che non ne derivino situazioni che possano ostacolare la completa attuazione dell'intero ambito di piano attuativo individuato dal PI.

Nella redazione dei singoli strumenti attuativi devono essere assicurati gli standard primari nella misura prevista dall'art. 32 della L.R. 11/2004, e successive modifiche, rapportati a 150 mc/abitante per residenza. Gli standard secondari sono già definiti e localizzati dal PI in relazione all'intera capacità insediativa teorica prevista: le corrispondenti aree devono pertanto essere conferite nell'ambito delle zone individuate dal PI. In alternativa dovrà essere corrisposto il relativo valore determinato da apposita deliberazione consiliare.

Nel caso in cui il comune accerti che l'intervento attuativo non necessiti, o necessiti parzialmente, delle opere di urbanizzazione, è consentito compensare la mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione con la realizzazione di altre opere finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture per un importo equivalente.

L'ubicazione degli standard, ove individuati dal PI può essere modificata all'interno del piano attuativo, purché ne venga dimostrata la migliore funzionalità e non ne vengano diminuite le quantità ai sensi della L.R. n. 11/2004 e successive modifiche.

#### **ART. 8 ATTUAZIONE COORDINATA**

Nelle tavole di progetto sono inoltre individuate con apposita grafia, associazioni di aree appartenenti a diverse Z.T.O. assoggettate all'Attuazione Coordinata. Le aree così perimetrate costituiscono a tutti gli effetti un Comparto secondo la definizione e le modalità di attuazione dell'art. 21 della L.R. 11/2004 .

L'approvazione dei progetti di trasformazione edilizia o urbanistica è subordinata alla cessione delle aree destinate ad attrezzature pubbliche indicate dal PI all'interno degli ambiti soggetti ad Attuazione Coordinata o alla stipula di una convenzione che definisca tempi e modalità di acquisizione delle aree medesime anche nel contesto della programmazione delle opere pubbliche.

La convenzione di cui al punto precedente è soggetta all'approvazione del Consiglio Comunale.

#### **ART. 9 CONVENZIONI URBANISTICHE**

Nelle tavole del PI sono individuati con apposita grafia gli ambiti nei quali è obbligatoria la predisposizione di un piano urbanistico attuativo.

Sono sempre ammessi in diretta attuazione degli strumenti urbanistici generali, anche in assenza dei piani attuativi dagli stessi richiesti, gli interventi sul patrimonio edilizio

esistente di cui alle lettere a), b), c) e d), dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e quelli di completamento su parti del territorio già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

In tutti i casi nei quali è solo necessario od opportuno completare le opere di urbanizzazione esistenti, o quando pur esistendo le principali opere di urbanizzazione è previsto il frazionamento di lotti e la costruzione di più edifici nelle Z.T.O. B e C1, il Responsabile del servizio ad integrazione degli elaborati richiesti per le domande di concessione edilizia, può chiedere la presentazione di un piano di utilizzo delle aree libere e la sottoscrizione di una convenzione urbanistica o di un atto d'obbligo da sottoporre alla approvazione della Giunta Comunale.

Il piano di utilizzo deve contenere lo schema della organizzazione edilizio - urbanistica delle aree comprese nell'ambito che sarà determinato dal Responsabile del servizio e comunque di tutte le aree inedificate contigue a quella interessata dall'intervento edilizio.

## **ART. 10 INDICI URBANISTICI**

Per una corretta applicazione delle norme e delle previsioni di Piano degli Interventi, vengono definiti i seguenti elementi geometrici ed indici urbanistici:

- a) SUPERFICIE TERRITORIALE (ST): superficie totale compresa in un "ambito di intervento" interessato unitariamente da un I.U.P.
- b) SUPERFICIE FONDIARIA (SF): superficie reale del lotto interessato dall'intervento edilizio diretto e misurata in proiezione orizzontale, al netto delle opere di urbanizzazione (strade, piazze, marciapiedi, parcheggi, ecc.) di uso pubblico esistenti e future previste dagli strumenti urbanistici.
- c) INDICE DI EDIFICABILITA' TERRITORIALE (I.T.): volume massimo, espresso in mc, costruibile per ogni mq. di superficie territoriale oggetto di intervento ricadente nel perimetro interessato unitariamente da I.U.P. ove non diversamente prescritto dalle N.T.A. di zona.
- d) INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIA (IF): volume massimo espresso in mc, costruibile per ogni mq di superficie fondiaria.
- e) RAPPORTO DI COPERTURA TERRITORIALE (R.C.T.): è il rapporto percentuale tra la massima superficie coperta degli edifici realizzabili e la superficie territoriale oggetto dell'intervento.
- f) RAPPORTO DI COPERTURA FONDIARIA (R.C.F.): è il rapporto percentuale tra la massima superficie coperta dell'edificio e la superficie fondiaria del lotto edificabile.
- g) SUPERFICIE COPERTA (SC): per superficie coperta si intende la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra.

Non concorrono alla determinazione della superficie coperta le costruzioni che non emergono dalla quota minima come definita dall'articolo relativo ai "volumi ed altezze del fabbricato", le logge con profondità non superiore a ml. 2,00 nonché gli sporti, non superiori a ml. 1,50, gli aggetti privi di soprastanti corpi chiusi non superiori a ml. 1,50, i portici e le scale aperte su almeno due lati, e prive di

copertura, realizzate con struttura a sbalzo ed aventi sporgenza massima dai muri perimetrali di ml. 1,50.

Agli effetti del presente regolamento edilizio si intende per loggia una rientranza ricavata nel volume dell'edificio, mentre come portico va considerato lo spazio dotato di copertura inclinata e non praticabile, aperto su almeno due lati e per almeno il 50% del perimetro, realizzato in aderenza all'edificio ed al livello dell'area esterna di pertinenza, nel limite di 1/3 della superficie coperta del fabbricato principale.

L'indice territoriale si applica solo in caso di intervento urbanistico preventivo; nel caso di intervento edilizio diretto si applica, invece, l'indice fondiario.

## **ART. 11 SUPERFICIE FONDIARIA VINCOLATA**

I nuovi volumi che saranno realizzati comportano un vincolo automatico di non edificazione sulla superficie fondiaria corrispondente, in base agli indici di edificabilità previsti dal P.I.(superficie di pertinenza urbanistica).

I fabbricati esistenti alla data di adozione del Piano Regolatore Generale, determinano un vincolo di inedificabilità sul mappale nel quale insistevano a tale data, fino a raggiungere il valore prescritto dagli indici di zona: la superficie vincolata potrà anche risultare inferiore a quella stabilita dagli indici.

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

## **ART. 12 INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO (IED), SUGLI EDIFICI ESISTENTI**

L'intervento edilizio diretto (IED), finalizzato alle trasformazioni edilizie, è ammesso in tutti i casi in cui l'edificazione non sia obbligatoriamente preceduta dall'approvazione di un PUA, purché conforme alle norme ed ai limiti alla trasformabilità previsti dalla specifica disciplina del tessuto insediativo in cui ricade.

Pertanto, fatte salve le specifiche disposizioni per gli edifici del centro storico e di valenza ambientale, sono generalmente ammessi:

- a) gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui alle lettere a), b), c) e d), dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";
- b) gli interventi di nuova costruzione su parti del territorio già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il Concessionario, nel caso si verifichi la necessità di completare singole opere di urbanizzazione, dovrà provvedere alla realizzazione delle stesse, salvo che la Amministrazione non ne assuma l'onere a proprio carico.

Qualora il rilascio della singola concessione sia subordinato ad una progettazione unitaria dell'edificio con l'intorno (cortina continua, piazza, corte), per gli edifici non oggetto di intervento devono essere descritti gli elementi caratterizzanti (prospetti,

copertura, quote di livello, materiali, ecc.), in modo da poter controllare preventivamente la compatibilità delle proposte di progetto con le caratteristiche morfologiche dell'edificato circostante.

Nel caso che il PI indichi unità minime di intervento, è consentita la realizzazione delle opere per stralci funzionali: a tale fine è necessaria la presentazione di un progetto di massima esteso all'intera unità minima e un progetto esecutivo riguardante lo stralcio proposto che potrà essere approvato a condizione che non ne derivino situazioni estetiche o architettoniche inaccettabili.

Negli interventi di nuova edificazione deve essere prevista la realizzazione di almeno il 75% della densità edilizia massima consentita e salvi altresì i casi di ampliamento e di ristrutturazione anche se attuata con demolizione e ricostruzione del preesistente fabbricato.

Nelle nuove costruzioni devono essere previsti all'esterno o all'interno del volume edilizio gli spazi per parcheggio di autoveicoli nella misura prevista dalla vigente legislazione (L. n. 122/89).

Tali spazi devono essere reperiti anche nei casi di ristrutturazione e ampliamento con aumento delle unità immobiliari, e cambio d'uso in edifici esistenti. Qualora non sia possibile reperire le superfici necessarie nel lotto di pertinenza o in aree adiacenti ritenute idonee dal Responsabile del Servizio potrà esserne prevista la monetizzazione.

A completamento di quanto indicato al punto precedente e con esclusione delle zone territoriali omogenee A (centro storico), è obbligatorio in tutte le nuove costruzioni o demolizioni con ricostruzione e in tutti i casi di ristrutturazione o ampliamento di fabbricati residenziali, predisporre, in aggiunta ai parcheggi privati ai sensi della L. 122/89, almeno un posto macchina per alloggio/appartamento, localizzato nell'area esterna di pertinenza ed ubicato preferibilmente in prossimità degli accessi dell'edificio.

Le aree destinate ai parcheggi privati - interne od esterne, coperte o scoperte - devono essere vincolate all'uso di parcheggio con apposita indicazione negli atti relativi alle destinazioni d'uso e con costituzione di vincolo e/o di servitù ad eventuale richiesta del Comune, con atto da trascrivere nei Registri della proprietà immobiliare. Al fine di assicurare tale dotazione dei parcheggi privati non è consentito computare la sede stradale, neppure nel caso di strade private, né le rampe di accesso agli interrati. La disposizione e le dimensioni dei parcheggi privati dovranno essere idonee ad assicurare la loro funzionalità.

Le superfici destinate a parcheggio privato in base ai commi precedenti concorrono al calcolo della capacità edificatoria dell'area, del rapporto di copertura e non impongono particolari distanze da rispettare. Qualora a diretto contatto con la carreggiata delle strade pubbliche o di uso pubblico, le superfici a parcheggio privato dovranno essere adeguatamente pavimentate e la manutenzione spetterà al proprietario frontista. Il Responsabile del servizio competente può esercitare i poteri sostitutivi.

In caso di dimostrata impossibilità a reperire le superfici necessarie nel lotto di pertinenza o in aree adiacenti ritenute idonee dal Responsabile del servizio potrà esserne prevista la monetizzazione secondo i criteri stabiliti nella delibera di C.C. n. 41 del 2.07.2003 e successive modifiche.

## **ART. 13 DEFINIZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO**

### **Edifici del Centro Storico**

In relazione al valore accertato ed al grado di permanenza dei caratteri morfologici ed edilizi e di conservazione tipologica, viene assegnato agli edifici del centro storico uno dei gradi di protezione riportati nel piano di recupero del Centro Storico, a ciascuno dei quali corrisponde una particolare modalità di intervento.

Gli interventi ammessi per ciascun edificio sono definiti dall'apposita tavola di Piano e dalle SCHEDE, numerate secondo la sigla attribuita nella stessa tavola a ciascun edificio (lettera dell'isolato e numero d'ordine). La categoria attribuita a ciascun edificio nella tavola evidenzia il grado massimo di intervento compatibile per ciascun edificio; nella relativa SCHEDA, oltre alla corrispondente categoria riassuntiva, sono contenute prescrizioni analitiche riferite all'impianto volumetrico (V) e all'involucro esterno (E). Il grado di protezione e gli interventi ammessi sono di seguito riassunti:

E' data facoltà agli uffici competenti di ammettere, sulla base di apposita documentazione che dimostri la presenza di valori diversi da quelli classificati, per ciascuna unità di intervento il passaggio dalla categoria "Restauro" alla categoria "Ristrutturazione" e viceversa. Ogni decisione in proposito è demandata a delibera del Consiglio Comunale e non costituisce variante al Piano di Recupero.

In relazione al grado di protezione di ciascun edificio schedato, gli interventi ammessi dovranno essere effettuati nel rispetto delle modalità di intervento precisate in seguito per ciascun grado di protezione, ferma restando la possibilità di eseguire sugli edifici esistenti a titolo legittimo, le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

### **Quartiere operaio**

Si rinvia alle norme di attuazione del piano di recupero relativo confermato dal PI.

### **Edifici non oggetto di apposita scheda**

Per gli edifici non oggetto di apposita scheda e per quanto non diversamente stabilito si rimanda al DPR 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni ed alle modalità di intervento di seguito riportate.

### **MANUTENZIONE ORDINARIA**

Costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie

ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, così come definiti dal D.P.R. n. 380/2001, art. 3, comma 1 lettera a) e successive modificazioni ed integrazioni.

I sistemi per lo sfruttamento dell'energia radiante solare aderenti o integrati e conformi a quanto previsto dall'art. 11 del D.Lgs. 115/08 costituiscono interventi di manutenzione ordinaria soggetti alla sola Comunicazione preventiva fatto salvo che non ricadano all'interno dei vincoli del D.Lgs. 42/2004. Nel caso in cui detti interventi ricadano in zone "A", "E4" e su edifici censiti con scheda B e di particolare interesse storico ed ambientale, dovrà essere rispettato quanto previsto allo specifico articolo relativo al "posizionamento di antenne paraboliche, pannelli solari e fotovoltaici, pompe di calore ed altri impianti tecnologici".

#### **MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire, con impiego di materiali eguali o diversi dai precedenti, parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare i servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso, così come definiti dal D.P.R. n. 380/2001, art. 3, comma 1 lettera b) e successive modificazioni ed integrazioni.

#### **RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO**

Sono di restauro e risanamento conservativo tutti gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, così come definiti dal D.P.R. n. 380/2001, art. 3, comma 1, lett. c) e successive modificazioni ed integrazioni.

#### **RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli previsti dal DPR 380/2001, art. 3, comma 1, lettera d) e successive modificazioni e integrazioni. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), del DPR n. 380/2001, possono essere realizzati con l'integrale demolizione delle strutture murarie preesistenti, purché la nuova costruzione sia realizzata con il medesimo volume o con un volume inferiore fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c), del DPR n. 380/2001, qualora realizzati mediante integrale demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente, per la parte in cui mantengono i volumi esistenti sono considerati, ai fini delle prescrizioni in materia di indici di edificabilità e di ogni ulteriore parametro di carattere quantitativo, ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera d), del DPR n. 380/2001 e non nuova costruzione, mentre è considerata nuova costruzione la sola parte relativa all'ampliamento che rimane soggetta alle normative previste per tale fattispecie.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia non devono pregiudicare i caratteri architettonici o ambientali del contesto. Il volume e la superficie da utilizzare nel calcolo del volume urbanistico sono quelli determinati da un accurato rilievo quotato grafico e fotografico dell'edificio prima dell'intervento raccolte in un elaborato firmato da un tecnico abilitato da allegare al provvedimento edilizio. Gli eventuali incrementi di volume, oltre i limiti del citato decreto, consentiti dagli strumenti urbanistici vigenti, sono da intendere come interventi di nuova costruzione.

Pur rientrando la ristrutturazione tra le categorie del recupero, nel caso di intervento di ristrutturazione tramite demolizione e successiva ricostruzione - senza modifiche di volumetria dell'edificio preesistente - la sua ricostruzione, salva diversa prescrizione puntuale, potrà prevedere delle limitate modifiche di collocazione rispetto all'originaria area di sedime.

Nei casi previsti dal precedente comma di tali limitate modifiche di sedime, l'organismo edilizio ricostruito dovrà rispettare le distanze dai confini e dai fabbricati previste dalla normativa della zona territoriale omogenea. Qualora le distanze dai confini e dai fabbricati dell'edificio preesistente risultino inferiori a quelle previste dalla normativa di zona e sempre salva diversa prescrizione puntuale, nella ricostruzione sono ammesse limitate modifiche di sedime qualora migliorative della situazione in essere.

Il parametro della volumetria va riferito all'intero edificio oggetto d'intervento. La modifica in aumento di tale parametro, sebbene entro i limiti consentiti dagli strumenti urbanistici, fa rientrare l'intervento fra quelli di nuova costruzione.

Si esclude comunque che nel concetto di ristrutturazione possa rientrare la ricostruzione dell'edificio in altro sito seppure all'interno del lotto di pertinenza urbanistica dell'edificio originario.

### **NUOVA COSTRUZIONE ED AMPLIAMENTO**

Sono di nuova costruzione gli interventi previsti dal DPR 380/2001, art. 3, comma 1, lettera e) e successive modificazioni ed integrazioni.

Sono comunque da considerare interventi di nuova costruzione:

- 1) 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 6);

- 2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- 3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- 4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- 5) 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;
- 6) gli interventi pertinenziali qualificati come interventi di nuova costruzione dai successivi commi, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- 7) 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.

L'ampliamento consiste in un aumento del volume del fabbricato esistente ed è equiparato alla nuova edificazione. Può essere realizzato anche con costruzioni separate purché di natura pertinenziale in quanto funzionali all'uso del fabbricato principale.

Sono da considerare interventi di nuova costruzione le opere pertinenziali che:

- non siano essenziali al bene principale,
- non abbiano una destinazione strumentale al bene principale,
- possano consentire una loro destinazione autonoma non a servizio dell'immobile principale,
- non abbiano una consistenza contenuta entro misure ridotte così da incidere in modo significativo sull'assetto del territorio.

Ai fini urbanistici le opere pertinenziali devono consistere in opere oggettivamente preordinate alle esigenze di un edificio principale ed essere poste funzionalmente al suo servizio. Indipendentemente dalla dichiarazione del manufatto pertinenziale a servizio della cosa principale, è necessario che l'opera per natura e struttura rientri nel concetto di pertinenza sopra riportato. In altri termini, la sua strumentalità rispetto all'immobile principale deve essere oggettiva, cioè connaturale alla sua struttura e non solo soggettiva, cioè desunta dalla destinazione ad essa data dal suo possessore.

Un bene può essere considerato una pertinenza quando comprende opere aventi la sola funzione di accrescere il valore e l'utilità del bene principale, in quanto non suscettibili di produrre un proprio reddito senza subire modificazioni fisiche e soprattutto aventi una dimensione modesta.

Sono da considerare nuova costruzione le opere pertinenziali in ampliamento di edifici ricadenti nelle zone «D», anche se eseguite sulla stessa area dell'edificio principale, ma che possono permettere lo stazionamento o comunque risultano idonee alla presenza di personale o consentono di essere utilizzate come magazzino o deposito.

Il limite di volume della parte pertinenziale previsto dall'art. 3, comma 1, lettera e6) del DPR 380/2001 si ottiene calcolando il 20 % del volume urbanistico fuori terra

dell'edificio principale. Il volume pertinenziale così ottenuto può essere realizzato sia entro che fuori terra.

Sono, infine, da considerare nuova costruzione le autorimesse che eccedono il limite di un mq ogni 10,00 mc di edificio come previsto dalla L.S. 122/89.

### **RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA**

Sono di ristrutturazione urbanistica gli interventi rivolti 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, così come definiti dal DPR 380/2001, art. 3, comma 1, lettera f) e successive modificazioni ed integrazioni.

#### **Edifici classificati come beni ambientali ed edifici di interesse storico-culturale**

Per gli edifici classificati come beni ambientali il PI, in attuazione di quanto previsto dal PAT, assegna un grado di tutela in relazione ai valori storici, architettonici, ambientali e culturali; tali edifici sono indicati nella cartografia di piano con apposita simbologia e classificati in specifiche schede che riportano i gradi di protezione ed i conseguenti interventi consentiti.

Sono sempre ammessi, qualsiasi sia il grado di protezione dell'edificio, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di consolidamento, quelli diretti a dotare gli impianti dei servizi igienici e dei necessari impianti tecnologici e tutti gli interventi previsti per gli edifici con grado di numero inferiore.

Per i fabbricati non ricadenti in zone agricole le destinazioni d'uso ammesse sono quelle proprie di ciascuna Zona Territoriale Omogenea, salvo diverse indicazioni puntuali. Il recupero ai fini residenziali è sempre ammesso ritenendo prioritario per l'interesse pubblico la conservazione del manufatto piuttosto che la conferma dell'originaria destinazione d'uso. Per interventi comportanti il cambio d'uso in commerciale e /o direzionale deve essere prevista la realizzazione di una superficie da destinare a parcheggio nelle quantità minime previste dall'art. 14 delle presenti norme; per interventi comportanti il cambio d'uso in produttivo/artigianale, tali superfici a parcheggio non potranno essere inferiori al 10% della superficie del lotto pertinenziale.

#### **Grado 1 - Edifici storico ambientali notevoli di cui agli artt. 10 e 11 del D.lg.vo n. 42/04 e s.m.i.**

Riguarda gli edifici e i manufatti di riconosciuto valore storico, architettonico e ambientale, gli edifici monumentali, le chiese e i complessi religiosi, gli edifici che costituiscono elementi fondativi e di identificazione del centro urbano e del suo territorio.

Gli interventi ammessi devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità:

- restauro e ripristino dei paramenti esterni e qualora risultino di documentato valore culturale e architettonico, degli ambienti interni;

- conservazione e 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;
- 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; Nell'intervento dovranno essere prioritariamente riutilizzati gli elementi originari e solo in caso di impossibilità si potrà ricorrere a materiali analoghi e compatibili;
- inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- mantenimento delle parti aperte e dei loggiati o porticati originari ancora riconoscibili.

Grado 2 - Edifici storici di notevole interesse storico, paesaggistico ed ambientale di cui all'art. 136 del D.lg.vo n. 42/04 e s.m.i.

Riguarda edifici e manufatti - di pregio architettonico, aventi elementi di particolare qualità (aspetto compositivo, elementi decorativi), di valore ambientale, culturale, tipologico e documentario, integri o con possibilità di recuperare i caratteri originali mediante limitati interventi edilizi.

Gli interventi ammessi devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità:

- restauro e ripristino dei parametri esterni e qualora risultino di documentato valore culturale degli ambienti interni; sono consentiti anche interventi di ricomposizione o riproposizione filologica dei prospetti modificati nel tempo, purché le modifiche e le 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/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; Nell'intervento dovranno essere prioritariamente riutilizzati gli elementi di pregio originari;
- eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità, garantendo comunque una altezza netta minima dei locali 2,55 m;
- inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- mantenimento delle parti aperte e dei loggiati o porticati originari ancora riconoscibili;

Grado 3 - Edifici di interesse ambientale e paesaggistico

Riguarda gli edifici e i manufatti con qualità proprie non rilevanti ma che presentano, verso lo spazio pubblico o l'ambiente circostante, un valore storico-documentale legato alla tradizione e alla cultura locale e di immagine ambientale, edifici lungo le strade di borgo, edifici dei nuclei storici extraurbani.

Gli interventi ammessi devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità:

- restauro e ripristino dei paramenti esterni e qualora risultino di documentato valore culturale degli ambienti interni; 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;
- eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità, garantendo comunque una altezza netta minima dei locali 2,55 m;
- inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- mantenimento delle parti aperte e dei loggiati o porticati originari ancora riconoscibili;
- è 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.

Grado 4 - Edifici che ancorché di architettura povera, risultano essere caratteristici della cultura locale.

Riguarda gli edifici e i manufatti che mantengono sostanzialmente inalterati rispetto all'impianto originario, l'aspetto esteriore ed i caratteri morfologici e tipologici ai quali si riconosce un valore storico/documentale legato alla tradizione e alla cultura locale e di immagine ambientale, edifici rurali, e con valori di unitarietà architettonica e di impianto urbano di matrice rurale.

Gli interventi ammessi devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità:

- restauro e ripristino dei paramenti esterni, 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 anche in relazione al contesto edificato o ambientale;
- possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali;
- 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;
- eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità, garantendo comunque una altezza netta minima dei locali 2,55 m;
- inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- eventuali tamponature delle parti aperte (fienili, e simili) dovranno essere effettuati con tecniche che consentano la leggibilità dell'organismo edilizio originario anche

dopo l'intervento, ricorrendo ad esempio all'uso di materiali leggeri quali legno o vetro;

- è 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.

**Grado 5 - Edifici di epoca recente o che hanno subito interventi di trasformazione che non rendono più riconoscibile l'impianto originario.**

Riguarda gli edifici e i manufatti di epoca recente o che hanno subito interventi di trasformazione che non rendono più riconoscibile l'impianto originario che dovranno essere ricondotti a forme tipologiche più congruenti con il carattere storico del contesto.

Gli interventi ammessi devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità:

- ristrutturazione edilizia totale con ridefinizione dell'impianto planivolumetrico;
- sostituzione edilizia anche con accorpamento di volumi pertinenziali legittimi finalizzato a ridare unitarietà agli originali spazi liberi;
- demolizione senza ricostruzione per i manufatti in contrasto con l'ambiente.

**ART. 14 CRITERI, REQUISITI E CARATTERISTICHE PER L'INSEDIAMENTO DI ATTIVITÀ COMMERCIALI E DIREZIONALI**

1. Le aree a parcheggio da conferire ai sensi del D.M. 1444/68 e della vigente normativa regionale devono intendersi al netto delle sedi viarie di adduzione/distribuzione e sono definite parcheggio effettivo. Va quindi conteggiata la superficie dello stallo e quella strettamente funzionale alla manovra di ingresso - uscita dallo stallo stesso che, indicativamente, è pari all'area dello stallo.
2. In considerazione della corrispondenza urbanistica fra la destinazione d'uso commerciale e quella direzionale poiché il D.M. 1444/68 prevede la medesima dotazione di standard, il reperimento di spazi, comprese le aree a parcheggio, richiesto per gli insediamenti commerciali di cui ai commi 3, 4, 5, 6, 7, 9, 12 del presente articolo, misurate come specificato nel precedente comma 1, è da intendersi esteso anche agli insediamenti direzionali.
3. L'ampliamento o la realizzazione di nuovi insediamenti commerciali sono condizionati al reperimento di spazi ad uso pubblico, da considerarsi in aggiunta alla superficie dei parcheggi effettivi definita dall'art. 18 della legge statale n. 765/67 come modificata dalla legge statale n. 122/89 e succ. mod. ed int.
4. Nel caso le attività commerciali siano ubicate in un unico complesso edilizio previsto da strumento attuativo o richiesto con concessione edilizia, la quantità di parcheggi di cui sopra va considerata con riferimento al totale della superficie lorda di calpestio dell'intero complesso (comprendente accessori, magazzini ed

altri vani con destinazione commerciale anche se non destinati alla vendita) e non al singolo esercizio commerciale.

5. Come **superficie lorda di calpestio** viene definita la sommatoria delle superfici nette dei vani principali e accessori a destinazione commerciale, comprese quelle dei portici privati, escluse le scale e le superfici dei volumi tecnici così come definiti all'apposito articolo delle presenti norme.

Come **superficie di vendita** viene definita, secondo le definizioni del D.L. n. 114/1998, l'area destinata alla vendita, compresa quella da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

6. Il reperimento degli spazi funzionali alle attività previste dal presente articolo viene così definito:

- **Superfici a destinazione commerciale (lorda di calpestio) fino a 1.000 mq:** per le attività ubicate in centro storico, la dotazione di parcheggio effettivo è stabilita da apposita convenzione secondo quanto previsto da LR 50/2012.

Per le attività ubicate nelle altre zone territoriali omogenee, la quantità di spazi, esclusa la viabilità di accesso e distribuzione come previsto al precedente comma 1, dovrà essere almeno uguale a 80 mq per ogni 100 mq di superficie lorda di calpestio per le zone di completamento e 100 mq ogni 100 mq per le zone di espansione. All'interno degli spazi come sopra definiti, dovrà essere reperita la superficie a parcheggio effettivo in misura pari ad almeno il 50% degli stessi.

Sono applicati i parametri della zona di espansione qualora nelle zone di completamento siano attuati interventi di ristrutturazione urbanistica che prevedono la rifunzionalizzazione delle aree o degli edifici.

- **Superfici a destinazione commerciale (lorda di calpestio) oltre i 1.000 mq e fino a 1.500 mq:** gli spazi (parcheggi effettivi, verde, ecc.) dovranno essere almeno uguali a 150 mq per ogni 100 mq di superficie lorda di calpestio. All'interno degli spazi come sopra definiti dovrà essere reperita la superficie a parcheggio effettivo almeno uguale a 70 mq ogni 100 mq di superficie lorda di calpestio.

- **Superfici a destinazione commerciale (lorda di calpestio) oltre i 1500 mq:** gli spazi (parcheggi effettivi, verde, ecc.) dovranno essere non inferiori a 200 mq ogni 100 mq di superficie lorda di calpestio. All'interno degli spazi come sopra definiti dovrà essere reperita la superficie di parcheggio effettivo almeno uguale a 70 mq ogni 100 mq di superficie lorda di calpestio.

7. La localizzazione delle medie strutture di vendita sul territorio comunale viene così normata:

- le medie strutture con superficie di vendita inferiore ai 1500 mq possono essere localizzate in tutto il territorio comunale con l'eccezione delle seguenti zone:
  - zone E
  - zone per attrezzature e servizi
  - zona D1 n. 6

8. I nuovi standard si applicano agli edifici di nuova costruzione, oppure che siano oggetto di ristrutturazione, ampliamento o di cambio di destinazione d'uso in riferimento alla sola parte dell'edificio oggetto dell'intervento. Qualora l'attivazione di un esercizio commerciale avvenga in un edificio già esistente, senza cambio di destinazione d'uso, si dovrà garantire lo stesso rapporto tra superficie di calpestio e superficie a standard previsto al momento del rilascio della concessione edilizia o comunque reperibile all'interno dell'area in proprietà.
9. I fabbricati esistenti con destinazione commerciale e nei quali è già in essere un'attività munita di apposita autorizzazione, possono essere riutilizzati per analoghi insediamenti.
10. L'apertura, il trasferimento, l'ampliamento o la riattivazione di attività commerciali in nuovi edifici comportano l'applicazione delle nuove disposizioni di cui al D.Lgs. n.114/98, alla L.R. n. 50/2012, alle norme programmatiche regionali e comunali e succ. mod. ed integr.
11. Nelle zone territoriali omogenee "A", "B" e "C" le strutture di vendita sono consentite solo ai piani terra e primo degli edifici. Gli insediamenti direzionali, nelle Z.T.O. "B" e "C" sono possibili anche ai piani superiori, mentre nelle Z.T.O. "A", oltre il primo piano devono essere normati da strumento attuativo.
12. Per tutte le strutture deve comunque essere garantita la realizzazione di accessi ed uscite tali da ridurre al minimo, anche in ore di punta, le interferenze con la viabilità ordinaria. Nel caso di medie strutture di vendita, la richiesta per rilascio di nuova autorizzazione, trasferimento o ampliamento, dovrà essere corredata dallo studio in ordine alla mobilità ed al traffico conforme alle direttive regionali in merito, con parere vincolante dell'Ufficio Tecnico Comunale.
13. Per incentivare gli interventi di recupero edilizio finalizzati al miglioramento e all'inserimento di attività commerciali in Z.T.O. A, è prevista una riduzione del 30% degli oneri di urbanizzazione relativi a tali interventi.

## TITOLO TERZO – ZONIZZAZIONE

### ART. 15 SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Il territorio comunale, secondo le indicazioni del PI è suddiviso nelle seguenti zone territoriali omogenee (Z.T.O.):

Z.T.O. A, B, C, prevalentemente residenziali distinte in:

- zona "A" - Centro Storico;
- zone "B" - esistenti e di completamento;
- zone "C1" - intermedie di espansione;
- zone "C2" - di espansione.

Z.T.O. D, prevalentemente destinate ad attività produttive, commerciali o direzionali distinte in:

- zone "D1" - industriali, artigianali e commerciali-direzionali di completamento;
- zone "D1-2" - industriali, artigianali e commerciali-direzionali di espansione;
- zone "D2" - residenziali, commerciali, direzionali con presenza di artigianato di servizio;

Z.T.O. E, prevalentemente destinate all'attività agricola distinte in:

- zona "E1" - area agricola di montagna di massima tutela ambientale;
- zona "E.ta" - area agricola di tutela ambientale lungo rive dell'Astico;
- zona "E2.a" - area agricola di pianura con funzione agricolo-produttiva;

Z.T.O. F, aree destinate alla realizzazione di servizi ed attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico che possono configurarsi quali standard urbanistici per i quali il PI prevede una dotazione minima di 30,0mq/abitante distinte in:

- aree per l'istruzione;
- aree per attrezzature di interesse comune;
- aree attrezzate a parco, gioco, sport;
- aree a parcheggio.

Schema riepilogativo delle ZTO negli ATO

ZTO	A	B	C1	C2	D1	D1-2	D2	E1	E-TA	E2-A	F
ATO 1								X	X		X
ATO 2	X	X	X	X	X		X			X	X
ATO 3					X	X	X			X	X
ATO 4										X	X

### ART. 16 NORME COMUNI ALLE Z.T.O. RESIDENZIALI

All'interno delle Z.T.O. prevalentemente residenziali elencate all'articolo precedente è consentito l'insediamento di attività complementari quali negozi e pubblici esercizi,

uffici professionali e commerciali, attrezzature ricettive e strutture terziarie direzionali, attrezzature per lo svago ed il divertimento, attrezzature sanitarie quali ambulatori e case di riposo, autorimesse pubbliche e private.

Possono essere ammesse destinazioni d'uso secondarie come definite dal Regolamento Edilizio a condizione che, a giudizio dell'Amministrazione Comunale risultino compatibili con il carattere residenziale della zona. Sono in ogni caso esclusi: ospedali, macelli, stalle e scuderie, allevamenti. L'eventuale insediamento di attività produttive è ammesso a condizione che:

- il volume occupato dall'attività sia inferiore a 1001 mc. e la superficie utile di calpestio minore di 251 mq. con un indice di copertura inferiore a 0,50 mq/mq;
- le caratteristiche tipologiche e costruttivo - edilizie non siano contrastanti con l'edilizia del contesto circostante;
- le attività non rientrino nell'elenco di cui al D.M. del 19.11.1981 (così come sostituito dal D.M. 02.03.1987) e non siano fonte di emissioni inquinanti comunque nocive ai residenti; a tal fine segnalando al Comune ed agli Uffici competenti i relativi cambi del processo produttivo

Ad eccezione delle zone di espansione per le quali valgono le presenti norme di piano, ogni intervento di nuova edificazione nonché di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso, anche parziale, in attività produttiva nei limiti di cui al precedente punto 2 comporta l'individuazione di una superficie da destinare a parcheggio aperto al pubblico comprendente porzioni da riservare alla sosta di veicoli privi di motore, pari ad almeno il 10% della superficie del lotto; nel caso di destinazione d'uso commerciale o terziaria - direzionale, tale superficie non sarà inferiore a 0.8 mq/mq di superficie lorda di pavimento dell'attività stessa.

Le superfici destinate a parcheggio in base al comma precedente concorrono al calcolo della capacità edificatoria dell'area, del rapporto di copertura e non impongono particolari distanze da rispettare: il vincolo a destinazione d'uso a parcheggio aperto al pubblico può cessare contestualmente alla cessazione dell'attività che ne ha richiesto l'individuazione.

Fatta eccezione per le zone di espansione, qualora le superfici di cui al comma precedente non potessero essere reperite lungo le strade aperte al transito o a giudizio del Responsabile del Servizio, date le caratteristiche del sito, non se ne ritenesse utile la realizzazione o non raggiungessero almeno 12.5 mq., ne è consentita la conversione in numerario.

Il valore delle aree e delle opere eventualmente cedute è detraibile dal contributo di urbanizzazione in sede di rilascio della concessione edilizia.

## **ART. 17 DESTINAZIONI D'USO**

La destinazione d'uso indica le funzioni alle quali può essere destinata una Z.T.O. o un singolo immobile.

Le destinazioni d'uso sono distinte nelle seguenti fondamentali categorie: residenza, attività produttive artigianali o industriali, attività agricole, attività commerciali – direzionali, attività per turismo collettivo (alberghi, residence, pensioni, colonie, ostelli, ecc.).

Non si considerano mutamento di destinazione d'uso le modifiche che rimangono nell'ambito della destinazione principale esistente e la modifica della destinazione complementare in principale o viceversa, salvo l'eventuale conguaglio degli oneri di urbanizzazione.

Le destinazioni d'uso ammesse nelle varie zone territoriali e negli edifici esistenti in tali zone, sono espressamente elencate negli specifici articoli delle presenti norme. Le destinazioni possono essere limitate in quantità o qualità negli specifici articoli relativi alle singole zone omogenee.

#### **ART. 18 Z.T.O. DI TIPO "A": CENTRO STORICO**

Comprende la parte del territorio comunale interessata dall'agglomerato urbano che riveste carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, nonché le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, dell'agglomerato stesso.

Per le particolari condizioni di degrado si rende necessario il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio edilizio stesso.

Tale zona è individuata come "zona di recupero" ed è assoggettata a Piano di Recupero obbligatorio ai sensi degli artt. 27 e 28 della Legge 05.08.1978 n. 457.

All'interno dell'area già assoggettata a Strumento Urbanistico Attuativo (Piano di Recupero di iniziativa pubblica), valgono le disposizioni da questo stabilite nell'arco della validità dello stesso.

Per la zona "A" comprendente il Villaggio Lanerossi si rimanda allo specifico Piano di Recupero, redatto nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

- Indice di Edificabilità Territoriale: 1,3 mc/mq calcolati su tutta l'area perimetrata comprese le aree a parco e attrezzature.
- Standard urbanistici: da localizzare secondo la legislazione vigente con priorità per quelle aree già indicate dal P.R.G. all'interno dell'area.  
Altezza massima delle fronti dei fabbricati: ml. 9,50

Sulle altre aree, fino all'approvazione del Piano di Recupero, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e, sugli edifici non segnalati, di ristrutturazione edilizia di tipo 1.

Parametri urbanistici:

- Indice di Edificabilità Territoriale: non superiore del 20% del volume esistente all'interno di ciascuna zona perimetrata;
- Altezza massima delle fronti del fabbricato: non maggiore di quella degli edifici circostanti di interesse ambientale e comunque mai superiore a 10,00 ml.
- Le distanze da osservare dalle strade e dai confini, nonché il distacco tra gli edifici, possono essere diverse da quelle generalmente previste dal Regolamento Edilizio ai sensi dell'art. 9, ultimo comma del D.M. LL.PP. 02.04.1968 n. 1444, e saranno precisate dallo Strumento Urbanistico Attuativo con previsioni planovolumetriche.
- Standard Urbanistici: il P.I. ha individuato le aree da destinare a opere di urbanizzazione primaria e secondaria relativamente a tutti gli insediamenti esistenti e alle ulteriori capacità residenziali. Per le ulteriori eventuali destinazioni d'uso non residenziali si richiama la disciplina di cui al precedente articolo "norme comuni alle zone residenziali".

#### **ART. 19 Z.T.O. DI TIPO "B": RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO**

E' costituita da aree totalmente o parzialmente edificate: all'interno di tali aree il P.I. si attua mediante interventi edilizi diretti.

Qualora l'accesso al lotto avvenga da via pubblica esistente nella quale il P.I. prevede un allargamento, o da nuova strada prevista dal P.I., qualsiasi intervento di nuova edificazione, di ampliamento o di ristrutturazione edilizia deve comportare il contestuale impegno, tramite atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto, di non richiedere alcun indennizzo per l'eventuale futuro arretramento della recinzione fino alla misura stabilita in sede di progetto esecutivo di realizzazione/allargamento della strada. Tale impegno riguarda solo le nuove opere autorizzate e non comporta trasferimenti di proprietà a vantaggio del Comune.

Per ciascuna Z.T.O. di tipo B, numerata progressivamente nelle tavole di Piano alla scala 1:2000 sono di seguito definiti i relativi parametri urbanistici. Sono sempre consentiti gli interventi di:

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

La nuova edificazione è altresì ammessa nelle altre aree identificate previa verifica della disponibilità ai fini edificatori secondo quanto stabilito dall'articolo delle presenti norme "superficie fondiaria vincolata".

Gli interventi di ampliamento sono ammessi nei limiti stabiliti dai parametri edilizi.

## PARAMETRI EDIFICATORI RELATIVI ALLE Z.T.O. TIPO B

Z.T.O. N.1-2-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-25-27-29-37-38-40-41-42-45-46-48-49-50-51-52-53-54-55-56-59-61-63-64-65-66-68-69-70-71-72-74-75-76-77-78-79-80-81-82-83-84-85-86-87-88-89-90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-100-101-102-103-106-107-109-111-112-114-115-117

- Indice Fondiario 2,15 mc/mq
- Rapporto di Copertura Fond. 40%

Le rimanenti Z.T.O. di tipo B hanno i seguenti parametri:

- Indice Fondiario 1,80 mc/mq
- Rapporto di Copertura Fond. 40%

Altezza massima dei fabbricati: ml. 9,00

Distanza dai confini: 5 metri, salvo accordi tra confinanti mediante vincolo registrato e trascritto

## **ART. 20 Z.T.O. DI TIPO "C1": RESIDENZIALE INTERMEDIA DI ESPANSIONE**

Comprende aree prevalentemente residenziali parzialmente edificate: in tali aree il piano regolatore generale si attua mediante intervento edilizio diretto;

Qualora l'accesso al lotto avvenga da via pubblica esistente nella quale il P.I. prevede un allargamento, o da nuova strada prevista dal P.I., qualsiasi intervento di nuova edificazione, di ampliamento o di ristrutturazione edilizia deve comportare il contestuale impegno, tramite atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto, di non richiedere alcun indennizzo per l'eventuale futuro arretramento della recinzione fino alla misura stabilita in sede di progetto esecutivo di realizzazione/allargamento della strada. Tale impegno riguarda solo le nuove opere autorizzate e non comporta trasferimenti di proprietà a vantaggio del Comune.

Per ciascuna Z.T.O. di tipo C1, numerata progressivamente nelle tavole di Piano alle scale 1:2000 e 1:5000, sono di seguito definiti i relativi parametri urbanistici. Sono sempre consentiti gli interventi di:

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

La nuova edificazione è altresì ammessa nelle altre aree inedificate previa verifica della disponibilità ai fini edificatori secondo quanto stabilito dall'articolo delle presenti norme "superficie fondiaria vincolata".

Gli interventi di ampliamento sono ammessi con i limiti stabiliti dai parametri edilizi.

## PARAMETRI EDIFICATORI RELATIVI ALLE Z.T.O. TIPO C1

Z.T.O. N. 13-14-18-22-23-25-26-33-40-41-42-43-44-45-46 (salvo limitazioni di cui alle norme del PAI) -47-54-55-56-60-63-67:

- Indice Fondiario 1,80 mc/mq
- Rapporto Copertura Fond. 35%

Z.T.O. N. 65

Indice Fondiario 1,50 mc/mq  
Rapporto Copertura Fond. 30%

Z.T.O. N. n. 66

Indice Fondiario 1,0 mc/mq  
Rapporto Copertura Fond. 30%

Le rimanenti Z.T.O. di tipo C1 hanno i seguenti parametri:

- Indice Fondiario 1,30 mc/mq
- Rapporto Copertura Fond. 30%

Altezza massima dei fabbricati: ml. 9,00

Distanza dai confini: 5 metri salvo accordi tra confinanti mediante vincolo registrato trascritto.

Per la porzione della zona C1/8, così come indicato in cartografia, deve esser predisposto uno strumento attuativo in modo da garantire un equilibrato rapporto tra il paesaggio circostante e l'edificato ai fini della tutela della parte montana sovrastante l'aera in oggetto.

Per la zona C1/60 "il piano attuativo deve salvaguardare gli edifici aventi caratteristiche di bene ambientale"

La dotazione minima di aree a standard nei PUA delle 2 zone sopra indicate dovrà essere di 12 mq/ab., di cui almeno il 50% a parcheggio, il rimanente a verde e attrezzature

## **ART. 21 Z.T.O. DI TIPO "C2": RESIDENZIALI DI ESPANSIONE**

1- Comprende aree destinate all'espansione dell'edificato con destinazione prevalentemente residenziale: in tali aree il P.I. si attua mediante Strumento Urbanistico Attuativo;

2- Lo Strumento urbanistico attuativo dovrà prevedere spazi destinati a verde pubblico e a parcheggi, quale dotazione di aree a standard primari, nella misura minima indicata per le specifiche zone nella successiva tabella, fatta salva l'indicazione grafica nelle tavole di PI di attrezzature pubbliche inserite all'interno del perimetro dei PUA.

Le aree relative alle opere di urbanizzazione secondaria, vanno conferite nelle zone appositamente indicate nelle tavole di P.I.

Per i piani attuativi dovrà essere prevista quota parte delle aree per urbanizzazione secondaria secondo le quantità fissate dal Consiglio Comunale.

La dotazione di aree a parcheggio relativa a ogni intervento di nuova edificazione nonché di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso, anche parziale in destinazioni d'uso commerciale e/o direzionale, corrisponde a quella stabilita dall'art. 14 delle presenti norme.

- 3- Le tipologie edilizie di seguito indicate hanno carattere orientativo: qualora in sede di Strumento Urbanistico Attuativo fossero proposte diverse tipologie edilizie, ne dovrà essere adeguatamente illustrata la motivazione e a questa dovrà essere fatto esplicito riferimento al momento dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale.

PARAMETRI EDIFICATORI RELATIVI ALLE Z.T.O. DI TIPO C2 "RESIDENZIALI DI ESPANSIONE"

N.	I.T.	R.C.T.%	H. MAX ML	TIPOLOGIA ED.
2	0,9	30	7.50	BIFAM/SCHIERA
3	1,0	30	7.50	BIFAM/SCHIERA
4	1,0	40	7.50	BIFAM/SCHIERA
5	1,5	40	8,00	BIFAM/SCHIERA
6	1,0	30	7.50	BIFAM/SCHIERA
7	1,0	30	7.50	BIFAM/SCHIERA
8 -12	CONFERMATO IL PIANO DI LOTTIZZAZIONE			
13	1,0	30	7.50	BIFAM/SCHIERA
14	1,5	40	8.00	CORTE/BLOCCO
15 -16	CONFERMATO IL PIANO DI LOTTIZZAZIONE			
17	CONFERMATO IL PIANO DI LOTTIZZAZIONE			
18	0,5	15	7.50	BIFAM/SCHIERA
19	1,0	30	7.50	UNI/BIFAM
22 -23	1,0	30	7.50	BIFAM/SCHIERA
24	1,0	30	7.50	BIFAM/SCHIERA
25	1,0	30	7.50	BIFAM/SCHIERA
26 -27	1,0	30	7.50	BIFAM/SCHIERA
28	1,0	30	8.00	BIFAM/SCHIERA
29 -30	PER L'AREA PERIMETRATA CONFERMATO IL P. di L.			
31	1,5	40	8.00	CORTE/BLOCCO
32	1,0	30	7,50	BIFAM/SCHIERA
33	0,6	30	7,50	BIFAM/SCHIERA
34	0,5	30	7,50	BIFAM/SCHIERA
35	0,5	30	7,50	BIFAM/SCHIERA
36	1,0	30	7,50	BIFAM/SCHIERA
37	1,0	30	7,50	BIFAM/SCHIERA
38	1,0	30	7,50	BIFAM/SCHIERA
39	1,0	30	7,50	BIFAM/SCHIERA
40	1,0	30	9,00	CORTE/BLOCCO
41	0,5	15	7.50	BIFAM/SCHIERA
42	1,0	30	7.50	BIFAM/SCHIERA
43	1,0	30	7.50	BIFAM/SCHIERA

<b>ZONA C2</b>	<b>STANDARD MINIMI PREVISTI</b>
2,4,6,7,13,24A,26,27,28,31,32,34,35,36,37,38,39	come da PUA convenzionato
3,14,19,22,23,24B,25	12 mq/ab., di cui almeno il 50% a parcheggio, il rimanente a verde e attrezzature
5	dovrà essere ceduta al comune l'area a parcheggio e verde pubblico realizzata sul lato sud del comparto. Anche in caso di ristrutturazione urbanistica dovrà essere mantenuto uno spazio aperto in asse con l'ingresso della scuola, in modo da consentire la realizzazione di un collegamento alla scuola elementare da via Falcone e Borsellino.
8,12,15,16,17,29,30	CONFERMATO IL PIANO DI LOTTIZZAZIONE
33	3.5 mq/ab. a parcheggio e 6 mq/ab. a verde - cessione gratuita area a standard graficizzata per realizzazione attrezzature pubbliche
18,41	12 mq/ab., di cui almeno il 50% a parcheggio, il rimanente fino alla concorrenza del 50% della superficie territoriale cessione gratuita per realizzazione attrezzature pubbliche
40	vedi allegato grafico VP/2
43	30 mq/ab., da destinarsi al 40% a parcheggi e al 60% a verde e attrezzature. La viabilità di progetto non concorre al calcolo dell'indice di edificabilità

Nella cartografia di PI sono individuati i PUA vigenti e collaudati, in cui, in caso di nuove costruzioni, valgono le specifiche norme di piano.

Per i Piani di Lottizzazione relativi alle zone C2/8, C2/9, C2/10, C2/11, C2/12, C2/15, C2/16, C2/17, C2/29, C2/30, l'indice di edificazione fondiaria è aumentato da 0.8 mc/mq a 1 mc/mq: l'eventuale ulteriore dotazione di aree da destinare a verde pubblico e a parcheggio va conferita nelle aree appositamente indicate nel P.I.; in alternativa ne è consentita la conversione in numerario; per le zone oggetto di piano attuativo confermato, valgono i parametri edilizi del piano stesso come normativa generale che restano in vigore dopo la scadenza di detti piani.

Negli ambiti d'intervento unitario comprendenti le Z.T.O. di tipo C2 contrassegnate con i numeri 2, 3, 4, 14, 32, 33, 34, 35 e 40 l'indice di edificabilità di cui all'elenco del precedente comma 3 s'intende applicato, secondo criterio perequativo, anche alle porzioni destinate ad attrezzature pubbliche incluse nel perimetro. Tali parti a destinazione pubblica possono subire, purché a parità di superficie complessiva, trasposizioni conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e delle attrezzature pubbliche all'interno del perimetro dello strumento urbanistico attuativo, e

vanno cedute a titolo gratuito; all'interno delle stesse s'intendono ricomprese le aree a standard da conferire nella misura precedentemente indicata dal comma 2 del presente articolo.

Per le aree contrassegnate con i numeri 2, 3 5 e 14, ricadenti all'interno delle Z.T.O. di tipo "C2", non oltre il 40% del volume totale previsto e realizzato potrà avere destinazione commerciale, direzionale e attività compatibili col carattere residenziale della zona. Per l'eventuale destinazione commerciale-direzionale, si dovrà prevedere una dotazione di standard come da art. 14 delle presenti NTA.

Distanze dai confini: 5 metri, salvo accordi tra confinanti mediante vincolo registrato e sottoscritto.

Per lo Strumento Urbanistico Attuativo che comprende la zona C2/40 è fatto obbligo di localizzare le aree a parcheggio in modo che risultino a servizio del vicino complesso scolastico da un lato e del centro storico dall'altro, secondo le indicazioni a carattere prescrittivo contenute nell'allegato grafico VP/2, che per il resto costituisce orientamento alla progettazione.

La viabilità di progetto graficizzata negli elaborati del P.I. all'interno degli ambiti d'intervento unitario con obbligo di Strumento Urbanistico Attuativo comprendenti una o più zone di tipo C.2 può essere parzialmente modificata in sede di strumento attuativo e, se non diversamente specificato, concorre al calcolo della capacità edificatoria dell'area.

L'edificazione nella Z.T.O. C2 42 dovrà rispettare i limiti di legge riguardanti le distanze previste dagli allevamenti zootecnici.

Nelle zone C2 nn. 18 e n. 41 valgono le seguenti prescrizioni:

- i. Attuazione mediante uno strumento urbanistico attuativo unitario per ciascuna zona;
- ii. L'indice di edificabilità territoriale di 0,5 mc/mq si applica alla superficie compresa nell'ambito territoriale di intervento del PUA;
- iii. La superficie da destinare complessivamente a standard urbanistici primari e secondari da cedere gratuitamente al Comune non potrà essere inferiore a quanto indicato nell'apposita tabella.

Per le zone C2 nn. 18 e 41 valgono le seguenti prescrizioni:

- in sede di rilascio dei Permessi a Costruire, la viabilità dovrà essere adeguata ai minimi previsti dal Codice della Strada. Inoltre, si prescrive che in nuovi accessi carrai dovranno essere arretrati di minimo ml 4,50 dalla carreggiata al fine di permettere la sosta dei veicoli senza intralciare la viabilità principale. Infine si prescrive che, dovranno essere ricavati gli standard a parcheggio nella misura di un posto auto per ogni nuova unità che si andrà ad edificare;
- dovrà essere posta particolare attenzione alla definizione delle soluzioni architettoniche e formali nonché alla scelta dei materiali ed alle colorazioni al fine di favorire un corretto inserimento delle esistenti e nuove strutture nell'ambiente circostante e mitigarne, per quanto possibile, l'impatto visivo;

- le viabilità interne ai SUA dovranno raccordarsi con la struttura viaria esistente al contorno. Le aree a standard “Verde Pubblico”, dovranno essere di norma accorpate in un’unica area, al fine di evitare l’individuazione di superfici non funzionali alla manutenzione ed all’utilizzo da parte dei futuri residenti. Gli spazi a parcheggio di standard invece, dovranno essere equamente distribuiti lungo la strada di SUA, al servizio delle abitazioni;
- le recinzioni delle aree, in particolare quelle poste sui fronti stradali, dovranno essere possibilmente trasparenti (reti, grigliati metallici) e/o meglio se siepi verdi per un’altezza massima non superiore a quanto prevede la vigente normativa. Poiché le recinzioni costituiscono un elemento visibile di particolare importanza ai fini della riqualificazione delle zone e aree, le soluzioni proposte in fase esecutiva dovranno ricercare l’omogeneità tipologica e cromatica;
- al fine della tutela del paesaggio, dovranno esser messe a dimora lungo la viabilità e lungo i confini, filari di alberature autoctone, caratteristiche della zona, d’alto fusto, atte a mascherare e mitigare le aree. Inoltre tutti gli spazi liberi, non occupati da strade, pertanto: area di manovra o parcheggi, devono essere mantenuti a verde, ed il terreno deve essere il più possibile permeabile, con il concorso di essenze arboree e arbustive tipiche della zona nel rispetto delle indicazioni e delle essenze.

Zona C2/5 (ex-Imper):

Dovrà essere redatto un nuovo PUA, che preveda il completamento delle opere di urbanizzazione ed il recupero/completamento degli edifici esistenti, ovvero la loro sostituzione con nuove volumetrie sulla base dei parametri indicati nelle precedenti tabelle.

## **ART. 22 Z.T.O. DI TIPO "D1" : ARTIGIANALE, INDUSTRIALE E COMMERCIALE-DIREZIONALE**

Comprende porzioni di territorio totalmente o parzialmente interessate da insediamenti di tipo artigianale, industriale e commerciale-direzionale.

Oltre agli insediamenti di tipo produttivo possono essere ammesse attività commerciali–direzionali o ad esse assimilabili, secondo i requisiti previsti dall’articolo “criteri, requisiti e caratteristiche per l’insediamento di attività commerciali e direzionali”.

All’interno di tale aree il P.I. si attua mediante interventi edilizi diretti nel rispetto dei seguenti indici:

- rapporto di copertura fondiario: 60% del lotto;
- altezza massima del fabbricato: h = 8 ml. fatte salve diverse altezze in presenza di comprovate esigenze di ordine tecnologico. Relativamente alla zona D1/6 è consentita l’altezza massima delle fronti di ml. 18, limitatamente all’intervento definito dalla scheda n. 1 approvata con DGR 1242 del 20.04.1999 e nel rispetto delle prescrizioni in essa contenute
- distacco tra edifici: non inferiore all’altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10 ml., riducibili a 5 nel caso in cui gli edifici facciano parte della stessa unità produttiva;

- distanza dai confini: 5 metri, salvo accordi tra confinanti mediante vincolo registrato e trascritto;
- distanza minima dal ciglio stradale: 10 ml. In corrispondenza dell'accesso carraio al fabbricato produttivo, la recinzione dovrà essere arretrata dal ciglio stradale di almeno 5,00 ml.

E' consentita l'edificazione da destinare ad abitazione del proprietario o del custode, di un volume residenziale massimo di 500 mc. per ciascuna unità produttiva o commerciale che raggiunga una superficie lorda di pavimento, anche su più piani, di almeno 500 mq. nel rispetto degli indici di P.I

E' obbligatoria la messa a dimora di cortine di alberi ad alto fusto di essenze tipiche del luogo, verso le strade e lungo i confini di proprietà;

<b>STANDARD ZONA D1</b>
Per gli interventi di nuova edificazione, di ampliamento o cambio di destinazione d'uso di tipo produttivo, la superficie da destinare ad opere di urbanizzazione primaria non può essere inferiore al 5% della superficie del lotto.
La superficie da destinare ad opere di urbanizzazione secondaria, pari al 5% della superficie del lotto, può essere ridotta fino al 2% mediante convenzione in cui il Comune ottiene il corrispettivo in denaro per la riduzione delle superfici
Per gli interventi di nuova edificazione, di ampliamento o cambio di destinazione d'uso di tipo commerciale, la superficie da destinare a parcheggio di uso pubblico non può essere inferiore a 0,80 mq/mq di superficie lorda di pavimento. Tale rapporto può essere conseguito, entro il limite del 50%, anche mediante il reperimento in loco di aree private con vincolo di destinazione d'uso a parcheggio. Tale vincolo ha validità fino alla modifica della destinazione d'uso che ne ha determinato l'istituzione.
Il valore delle aree e delle opere cedute o vincolate è detraibile dal contributo di urbanizzazione in sede di rilascio di permesso di costruire.
Sono fatte salve diverse dotazioni eventualmente previste dal PI per specifiche zone

#### **ART. 23 Z.T.O. DI TIPO "D 1-2": INDUSTRIALI, ARTIGIANALI, E COMMERCIALI-DIREZIONALI DI ESPANSIONE**

Comprende porzioni di territorio interessate alla realizzazione di nuovi insediamenti di tipo artigianale, industriale e commerciale-direzionale.

Oltre agli insediamenti di tipo produttivo possono essere ammesse attività commerciali–direzionali o ad esse assimilabili, secondo i requisiti previsti “criteri, requisiti e caratteristiche per l’insediamento di attività commerciali e direzionali”.

All'interno di tali aree il P.I. si attua mediante Strumento Urbanistico Attuativo nel rispetto dei seguenti indici:

- rapporto di copertura territoriale: 50% della zona;
- altezza massima del fabbricato:  $h = 8$  ml. fatte salve diverse altezze in presenza di comprovate esigenze di ordine tecnologico;
- distacco tra edifici: non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10 ml.;
- distanza dai confini: 5 metri salvo accordi tra confinanti mediante vincolo registrato e trascritto;
- distanza minima dal ciglio stradale: 10 ml salvo specifiche indicazioni cartografiche e comunque nel rispetto delle norme del Codice della Strada, e fatta salva la possibilità Responsabile del Servizio di far rispettare particolari allineamenti esistenti. In corrispondenza dell'accesso carraio all'opificio, la recinzione dovrà essere arretrata dal ciglio stradale di almeno 5,00 ml;

Per la zona D1.2/10 i differenti indici consentiti sono i seguenti:

- Altezza massima dei fabbricati:  $h=9,20$  ml;
- rapporto di copertura territoriale: 50% della zona aumentato al 60% nel caso di intervento unitario che preveda l'accorpamento di più lotti;

E' consentita l'edificazione da destinare ad abitazione del proprietario o del custode, di un volume residenziale massimo di 500 mc. per ciascuna unità produttiva o commerciale che raggiunga una superficie lorda di pavimento anche su più piani, di almeno 500 mq. nel rispetto degli indici di P.I.;

E' obbligatoria la messa a dimora di cortine di alberi ad alto fusto di essenze tipiche del luogo, verso le strade e lungo i confini di proprietà;

<b>STANDARD ZONA D1-2</b>
Per gli interventi di nuova edificazione, di ampliamento o cambio di destinazione d'uso di tipo produttivo, la superficie da destinare ad opere di urbanizzazione primaria sarà non inferiore al 10% della superficie della zona.
La superficie da destinare ad opere di urbanizzazione secondaria, pari al 10% della superficie della zona, può essere ridotta fino al 4% mediante convenzione in cui il Comune ottiene il corrispettivo in denaro per la riduzione delle superfici.
Per gli interventi di nuova edificazione, di ampliamento o cambio di destinazione d'uso di tipo commerciale, la superficie da destinare a parcheggio di uso pubblico non può essere inferiore a 1,00 mq/mq di superficie lorda di pavimento. Tale rapporto può essere conseguito, entro il limite del 50%, anche mediante il reperimento in loco di aree private con vincolo di destinazione d'uso a parcheggio. Tale vincolo ha validità fino alla modifica della destinazione d'uso che ne ha determinato l'istituzione.
Il valore delle aree e delle opere cedute è detraibile dal contributo di urbanizzazione

in sede di rilascio di concessione edilizia.

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

Nella Z.T.O. "D1-2" n. 12 e nelle Z.T.O. "D1.2" n. 10 ed 11 è fatto obbligo di mantenere la fascia di rispetto autostradale prevista dalla vigente legislazione, secondo le indicazioni della cartografia di Piano; tale fascia di rispetto dovrà essere opportunamente alberata, con piante di medio e alto fusto, in modo da riprodurre una fascia a verde il più naturale possibile e in modo da creare una vera e propria barriera verde tra la zona produttiva e il resto del territorio comunale. Nella Z.T.O. "D1.2" n. 12 la profondità della fascia di rispetto autostradale è di 40 ml.

Per la zona D1-2 n. 12 valgono le seguenti ulteriori prescrizioni:

- Alle aree di risulta collocate in fregio alla previsione di viabilità del PRG previgente, sono attribuiti gli indici ed i parametri urbanistici degli adiacenti lotti.
- Per i lotti non ancora edificati, si prescrive il rispetto degli obblighi previsti dal regolamento di assegnazione delle aree, assunti con gli atti di compravendita.

#### **ART. 24 Z.T.O. DI TIPO "D2":RESIDENZIALI, COMMERCIALI, DIREZIONALI CON PRESENZA DI ARTIGIANATO DI SERVIZIO**

Comprende porzioni di territorio interessate dalla compresenza di più funzioni che necessitano di un sostanziale riordino tenuto conto della localizzazione strategica e delle destinazioni d'uso prevalenti dell'intorno;

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- residenziale fino ad un massimo del 75% del volume;
- commerciale e direzionale;
- artigianato di servizio, comunque non molesto, con limite della superficie lorda complessiva, calcolata su più piani, non eccedente il 50% della superficie coperta. Le attività produttive attualmente insediate, anche se non espressamente indicate da apposita simbologia nelle tavole di progetto, sono soggette al trasferimento se non rientrano nelle suddette destinazioni d'uso;

In queste zone il P.I. si attua mediante strumento urbanistico attuativo (Piano di Recupero o Piano Particolareggiato) nel rispetto degli indici così definiti per ciascuna area.

#### **PARAMETRI EDIFICATORI RELATIVI ALLE N.T.A. DI TIPO D2 "RESIDENZIALI, COMMERCIALI, DIREZIONALI CON PRESENZA DI ARTIGIANATO DI SERVIZIO"**

N.	I.T.	R.C.T. %	H. MAX ML	TIPOLOGIA ED.
----	------	----------	-----------	---------------

1	2.5	50	9,00	CORTE/LINEA/BLOCCO
2	2.5	50	9.00	"
3	2.5	50	9.00	"
4	2.5	50	9.00	"
5	2.5	40	8.00	LINEA
6	2.5	50	8.00	LINEA/BLOCCO
7	2.5	50	8.00	BLOCCO
8	2.0	50	8.00	CORTE/LINEA/BLOCCO

La distanza dai confini di proprietà non potrà essere inferiore a 5,00 ml.; è consentita l'edificazione in aderenza;

Il distacco tra i fabbricati non potrà essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10 ml.; è fatta salva l'indicazione riportata nell'articolo delle presenti norme "distanze tra fabbricati" per l'edificazione in aderenza.

#### **STANDARD ZONA D2**

All'interno di questa zona lo Strumento Urbanistico Attuativo dovrà prevedere la seguente dotazione di aree da destinare a parcheggio di uso pubblico, compresi gli spazi da riservare alla sosta di veicoli privi di motore pari ad almeno il 20%

- ulteriori insediamenti residenziali: 5,00 mq/abitante (150 mc.) in aggiunta a 3,5 mq/ab. di area a verde.
- insediamenti di tipo commerciale e direzionale (compresi l'esistente): 1,00 mq/mq di superficie lorda di pavimento.
- artigianato di servizio (comprese attività produttive esistenti): 10% della superficie del lotto. Nel caso di plurime destinazioni d'uso la superficie del lotto va calcolata in proporzione all'indice edificatorio utilizzato per l'attività produttiva.

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

Prima dell'approvazione dello Strumento Urbanistico Attuativo, sugli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Per la zona D2/8 "l'indice territoriale massimo è prescritto in 2,0 mc/mq considerata la delicatezza del luogo e le preesistenze circostanti"

#### **ART. 25 ATTIVITÀ' PRODUTTIVE FUORI ZONA**

Il PI ha individuato e schedato le attività produttive fuori zona esistenti nel territorio. Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, ristrutturazione e ampliamento come normato e secondo i parametri riportati nell'apposita scheda.

La schedatura effettuata in sede del presente PI non costituisce presupposto per la sanatoria di eventuali irregolarità edilizie presenti nei fabbricati o nelle loro aree di pertinenza.

L'eventuale ampliamento indicato nelle schede di fabbricati adibiti ad attività di produzione artigianale industriale e commerciale è consentito esclusivamente se le attività esistenti e confermate siano dotate di tecnologie atte ad evitare qualsiasi emissione nociva o molesta nel rispetto delle leggi per la tutela dell'inquinamento dell'acqua, dell'aria e dei regolamenti comunali di igiene e polizia urbana.

E' obbligatoria la riqualificazione ambientale e architettonica degli insediamenti esistenti nel rispetto della normativa prevista per le aree agricole delle presenti Norme.

Le attività produttive in zona impropria schedate potranno sempre essere trasferite in zona propria, anche attraverso la necessaria riqualificazione ambientale con eventuale ricorso al credito edilizio di cui alle presenti norme.

#### **Attività produttive da trasferire**

Fino al trasferimento, sono ammessi unicamente gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria e adeguamento igienico - sanitario senza aumento di volume.

Gli interventi sulle attività produttive in zona impropria, qualora il Comune ne ravvisasse l'opportunità, saranno soggetti a convenzionamento con il Comune.

La convenzione conterrà i seguenti contenuti minimi:

- impegni, modalità e tempi per eventuali interventi di riqualificazione architettonico - ambientale e per la realizzazione delle opere contenute nel progetto presentato;
- definizione delle opere pubbliche necessarie per il miglioramento delle condizioni di accessibilità del sito ove è insediata l'attività e/o per la riduzione degli impatti, nonché delle modalità di realizzazione delle stesse con attribuzione dei relativi oneri - in misura parziale o totale - a carico dei privati.

Con il trasferimento dell'attività produttiva l'intera area così liberata può essere trasformata sulla base dei parametri urbanistici della Z.T.O. di appartenenza; i volumi eccedenti dovranno essere demoliti; è facoltà del Consiglio Comunale imporre la predisposizione di uno Strumento Urbanistico Attuativo.

Sono sempre ammesse le trasformazioni che derivano dall'applicazione dell'art. 6 della Lr. 11/04.

#### **ART. 26 ZONE AGRICOLE - DISCIPLINA GENERALE**

Gli ambiti agricoli sono delimitati nelle planimetrie di Piano dalle zone E1, E-TA ed E2; comprendono le parti del territorio del Monte Summano, delle rive dell'Astico e della pianura adibiti prevalentemente ad usi agricoli e sono destinati all'esercizio delle attività agricole e/o di quelle connesse all'agricoltura.

Il territorio agricolo esprime i seguenti tipi di valenze:

- massima tutela ambientale: tale valenza si esplica nella sottozona agricola di montagna E1;
- tutela ambientale: tale valenza si esplica prevalentemente all'interno della sottozona agricola in fregio alle rive dell'Astico E-TA;
- valenza per la funzione agricolo - produttiva: tale valenza si esplica prevalentemente all'interno della sottozona agricola di pianura E2;

Nella zona agricola sono ammessi gli interventi edilizi previsti dal titolo V art. 43 e seguenti della L.R. 11/2004 e s.m.i., dagli atti di indirizzo – Lettera d) - Edificabilità nelle zone agricole - di cui all'art. 50 della legge stessa, approvati con DGRV n° 3178 del 08/10/2004 e sue modifiche ed integrazioni (s.m.i), nonché le norme del PAT e le presenti norme tecniche operative.

Le nuove edificazioni dovranno essere collocate in prossimità e/o adiacenza/aderenza degli edifici esistenti, i quali sono costituiti da edifici rurali (residenze e strutture agricole produttive) compresi nel raggio di 100 m dall'edificio considerato centro aziendale. Qualora non sussistano queste condizioni, le nuove costruzioni dovranno garantire la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo e dovranno essere realizzate nel rispetto dell'organizzazione insediativa preesistente e della orografia circostante. Gli ampliamenti dovranno in ogni caso armonizzarsi con i fabbricati esistenti.

Nella zona agricola per gli edifici esistenti sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro, il risanamento conservativo e la ristrutturazione, nel rispetto del DPR 380/2001 e della disciplina regionale e statale vigenti.

Per gli edifici a destinazione residenziale esistenti e destinati a tale uso alla data di adozione del PI è ammesso l'ampliamento di volume massimo residenziale compreso l'esistente fino a 800 mc purché eseguito nel rispetto integrale della tipologia originaria.

All'atto del rilascio del permesso di costruire delle nuove abitazioni ad uso abitativo è istituito a cura del richiedente, sul fondo di pertinenza un vincolo di non edificazione trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari. L'ampiezza del fondo di pertinenza è determinato sulla base del provvedimento di cui all'art. 50, comma 1 lettera d) punto 7 della LR 11/2004

Le abitazioni esistenti mantengono il vincolo di non edificazione sul fondo di pertinenza.

Gli edifici destinati a strutture agricole produttive determinano un vincolo di destinazione d'uso fino alla variazione nel PI.

Per la realizzazione delle serre si rimanda alla Dgr 172/2010 e alla legislazione vigente in materia.

Per le attività agrituristiche si rimanda al successivo specifico articolo.

## **ART. 27 ZONE AGRICOLE - DESTINAZIONI D'USO**

Si possono insediare, secondo le norme previste dai successivi articoli e conformemente alle definizioni di cui al Titolo V della Lr 11/2004:

- case di abitazione per la conduzione del fondo;
- destinazione commerciale e direzionale, se previsto nell'apposita scheda;
- annessi rustici costituiti da silos, depositi, ricoveri per macchine agricole a diretto uso dell'azienda, serbatoi idrici, costruzioni per la prima trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli, allevamenti aziendali (stalle, porcilaie, scuderie, ricoveri, ecc.);
- allevamenti intensivi (se esistenti);
- infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, quali strade poderate, canali, opere di difesa idraulica e simili;
- attività agrituristiche, per operatori autorizzati ai sensi della L.R. 31/1986.
- attività economiche integrative che possono favorire lo sviluppo del settore primario del quale risultano affini, con il potenziamento dell'offerta agrituristica anche con l'integrazione di attività quali: il maneggio con funzione ludico-ricreativa e simili.
- Destinazioni per le quali devono necessariamente essere utilizzate anche le zone agricole (reti tecnologiche per luce, gas, telefono, telecomunicazioni ecc., con relativi impianti quali cabine, palificazioni, antenne, ripetitori, ecc., viabilità di servizio e relativi parcheggi, distributori stradali ecc.).

Sono comunque escluse le discariche e i depositi di materiali.

## **ART. 28 STRUTTURE AGRICOLO-PRODUTTIVE**

Si considerano le strutture agricolo-produttive (definite dal D.G.R. 3178/2004, lettera d) punto 3 e s.m.i.) i locali atti alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o del bosco o dall'allevamento di animali, nonché i locali atti ad ospitare attività dirette alla fornitura di beni o servizi mediante l'utilizzazione prevalente di attrezzature o risorse dell'azienda normalmente impiegate nell'attività agricola esercitata, ivi comprese le attività di valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale e forestale, ovvero di ricezione ed ospitalità, come definite dalla legge. La loro edificazione è definita sulla base di un Piano Aziendale approvato dall'Ispettorato Regionale dell'Agricoltura ai sensi degli art. 44 e 45 della L.R. 11/2004.

E' ammessa la costruzione di strutture agricolo produttive (con esclusione degli allevamenti intensivi) nell'ambito dell'aggregato abitativo esistente o in aderenza con quelli esistenti, comunque entro 100 ml dall'edificio considerato come centro aziendale, nel rispetto dei seguenti indici:

Annessi rustici:

- altezza massima inferiore o uguale all'annesso esistente e comunque non superiore a ml 6,00; sono ammesse altezze maggiori solo per il contenimento di impianti tecnologici e/o per documentate esigenze produttive;
- distanza dai confini = 10,00 ml.
- distanza tra fabbricati = 20,00 m, fatte salve ulteriori prescrizioni;

Allevamenti aziendali (non intensivi):

- altezza massima inferiore o uguale all'annesso esistente e comunque non superiore a ml 6,00; sono ammesse altezze maggiori solo per il contenimento di impianti tecnologici e/o per documentate esigenze produttive;
- distanza dai confini = 15,00 ml.
- distanza da edifici residenziali di terzi = 30,00 ml
- distanza dagli edifici residenziali in proprietà = ml 10,00
- le concimaie dovranno essere poste ad una distanza minima dai fabbricati residenziali di 30 m.

Il rilascio del permesso di costruire o il perfezionamento della segnalazione/denuncia di inizio attività per l'edificazione di strutture agricole produttive determina un vincolo di destinazione d'uso, ai sensi dell'art.45 comma 4 della Lr.11/2004, vincolo da riportare nel titolo abilitativo edilizio e da trascrivere nell'apposito Registro Fondiario tenuto dal Comune.

## **ART. 29 EDIFICABILITA' NELLE ZONE AGRICOLE**

In zona agricola è consentita l'edificazione di case di abitazione, all'interno degli aggregati abitativi esistenti sul fondo, o comunque nelle vicinanze degli edifici preesistenti, nel rispetto delle norme generali di cui all'articolo precedente e delle caratteristiche tipologiche riportate nel Prontuario.

Per gli edifici esistenti non vincolati sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di ristrutturazione edilizia. Considerato il rilevante interesse pubblico al corretto riuso del patrimonio edilizio rurale obsoleto, ogni istanza di permesso di costruire e comunque ogni pratica edilizia deve essere corredata da una relazione tecnica. Questa deve dimostrare l'impossibilità di recupero dell'esistente date le precarie condizioni statiche ed igienicosanitarie.

In questo caso la nuova edificazione è subordinata alla demolizione del manufatto dichiarato obsoleto.

Su corti rurali individuate dal PTCP, colmelli e altre aggregazioni edilizie rurali di antica origine e sui fabbricati o manufatti, anche in legno, aventi particolari caratteristiche di beni culturali tipici della zona rurale e classificati con i gradi 1 o 2, si potranno eseguire esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro conservativo e di consolidamento, nonché quelli diretti a dotare gli edifici dei servizi igienici e dei necessari impianti tecnologici nel rispetto delle caratteristiche strutturali e tipologiche degli edifici; interventi diversi potranno essere ammessi solo in conformità ad una scheda di analisi e progetto e/o ad uno strumento urbanistico approvato.

Per gli interventi edilizi nel territorio agricolo vige quanto disposto dall'art. 44 della LR 11/2004 integrato dalla normativa di seguito prevista per gli interventi di edificazione.

- a. Nel calcolo del volume consentito non vengono computate le parti interrato di locali con destinazioni d'uso accessorie alla residenza; nel caso di nuova costruzione o ampliamento di locali interrati, la superficie occupata da detti locali interrati esterni al sedime del fabbricato non potrà essere superiore al 50% della superficie coperta dell'edificio fuori terra. Il solaio di copertura dei locali interrati fuoriuscenti dal sedime dei fabbricati dovrà essere ricoperto da uno strato di minimo 20 cm. di terreno vegetale, senza determinare riporti rispetto all'andamento naturale del terreno.
- b. Distacco tra fabbricati: non minore dell'altezza del fabbricato più alto e comunque mai inferiore a 10 ml., o in aderenza;
- c. Distanza tra i confini: non minore di 5 ml. salvo accordi tra confinanti mediante vincolo registrato e trascritto;
- d. Distanza dalle strade: come art. 4 del D.M. 1.4.1968;
- e. Altezza del fabbricato: l'altezza massima non potrà superare 8,5 ml o in allineamento con gli edifici esistenti, salvo particolari esigenze imposte da norme tecnologiche per fabbricati non residenziali; comunque l'ampliamento dovrà adeguarsi alla tipologia del fabbricato esistente, anche con altezze minori;

E' sempre ammessa nelle zone agricole E2, in presenza di una stabile residenza esistente e senza necessità della relazione agronomica purché nel rispetto delle prescrizioni sotto elencate, la realizzazione di modesti manufatti (art. 44 comma 5 ter L.R. 11/04) realizzati in legno privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese removibilità, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo.

- Fondazione: non si considera fondazione stabile e pertanto di palese removibilità, la struttura di fondazione (basamento) realizzata fuori terra priva di qualsiasi ancoraggio al terreno.

- Tipologia: elevata semplicità geometrica e formale, sia in pianta che in alzato, preferibilmente di forma rettangolare, copertura inclinata a una o doppia falda coincidente nel colmo, eventuale forometria ispirata alla stessa semplicità formale.

- Materiali: legno, utilizzato sia a livello strutturale, che per il rivestimento esterno; può essere ammesso il rivestimento di copertura in tegole canadesi o simili.

- Dimensioni: superficie coperta massima 16 mq per ciascun alloggio stabilmente abitato. Altezza media all'intradosso di copertura 2,40m.

- Distacchi: - 5m dai confini salvo accordo tra confinanti;

- 10m tra pareti finestrate o in adiacenza alle pareti dell'edificio principale di cui costituisce pertinenza;

- dalle strade: come precedente punto

- Localizzazione: è obbligatoria la realizzazione in prossimità ai fabbricati esistenti, a condizione che non derivi un impatto negativo per edifici di pregio.

- Titoli abilitativi: permesso di costruire o scia ed autorizzazione paesaggistica se richiesta.

## **ART. 30 INTERVENTI NON RESIDENZIALI IN AREA AGRICOLA**

Il PI promuove le seguenti azioni, orientate al mantenimento e alla valorizzazione della varietà, ricchezza e riconoscibilità paesaggistico-ambientale e rurale ed alla protezione idrogeologica e tutela ambientale:

- mantenimento e valorizzazione delle alberature di valore ambientale, le alberature eventualmente abbattute dovranno essere sostituite utilizzando essenze arboree locali. Compete ai proprietari la manutenzione delle aree alberate e verdi, la sostituzione degli esemplari abbattuti o vetusti.
- recupero ricomposizione e valorizzazione dei sentieri e della rete stradale agraria, interaziendali e vicinali, anche se poco utilizzate, che potranno essere aperte all'uso pubblico, sulla base di apposita convenzione, ed essere utilizzate, oltre che per gli usi agricoli, anche per l'uso pedonale, ciclabile, per il tempo libero e per l'agriturismo; in tale caso i percorsi devono essere sistemati con fondo stradale naturale;
- interventi di manutenzione delle sedi stradali esistenti;
- mantenimento della trama di fondo dell'assetto agrario;
- mantenimento della funzionalità dei fossi poderali, della rete scolante;
- interventi di manutenzione delle sedi stradali esistenti;
- Progetti di valorizzazione agrituristica ai sensi dell'art. 15 della L.R. 31/1986 con la finalità del riutilizzo delle preesistenze edilizie, la realizzazione o il miglioramento di servizi e infrastrutture volte allo sviluppo agrituristico o artigianale, la realizzazione e la promozione di itinerari agrituristici e la pubblicizzazione delle attività agrituristiche e artigianali locali.

### **Non sono consentiti i seguenti interventi:**

- l'apertura di nuove strade, ad eccezione di quelle previste in attuazione del PI e di quelle poste al servizio della attività agricola, degli edifici esistenti, delle attività turistico-ricettive e/o della rete delle attrezzature e sistemazioni per la godibilità e fruibilità del territorio aperto;
- per quanto riguarda i percorsi minori sono vietati tutti gli interventi di impermeabilizzazione (asfaltatura ecc.) delle strade interpoderali e le eventuali recinzioni sui lati dei percorsi dovranno essere realizzate con elementi naturali quali siepi, staccionate in legno e simili.
- l'introduzione di specie vegetali alloctone, invasive o che possono favorire direttamente o indirettamente la diffusione di fitopatologie;
- estirpare o bruciare i filari di siepi o le singole piante autoctone e/o naturalizzate presenti nel territorio agro-silvo-pastorale, bruciare le stoppie salvo il caso di inderogabili esigenze attinenti le opere di pubblica utilità o per esigenze fito-sanitarie; è comunque consentito lo sfoltimento e l'utilizzazione forestale delle piante, previo parere delle autorità competenti;

- movimenti di terra, asportazione di materiali inerti, lavori di terrazzamento e di demolizione, alterazione di corsi d'acqua, abbattimento di macchie e filari alberati; è fatta eccezione per le opere strettamente ed inderogabilmente indispensabili per l'attività agricola e per la difesa del suolo da parte delle autorità preposte.

- interventi di tombinamento o di chiusura di fossati esistenti, anche privati, a meno di evidenti e indiscutibili necessità attinenti la pubblica o privata sicurezza; in caso di tombinamento occorrerà provvedere alla ricostruzione planoaltimetrica delle sezioni idriche perse secondo configurazioni che ripristinino la funzione iniziale sia in termini di volumi che di smaltimento delle portate defluenti.

- l'uso fuori strada di mezzi motorizzati, con esclusione dei mezzi necessari ai lavori agricoli, alle utilizzazioni boschive e per i servizi di protezione civile, nonché dei mezzi d'opera necessari per la costruzione e l'esercizio degli impianti e delle attrezzature.

**Sono ammesse:**

- centrali a fonti rinnovabili di cui al D.Lgs. n.387/2003 e s.m.i., al fine di favorire la produzione ecocompatibile di energia se realizzati da società e cooperative agricole, di trasformazione e/o commercializzazione dei prodotti derivanti dalle aziende dei soci nel rispetto delle norme vigenti in materia;

- recupero di elementi ed aree degradate da un punto di vista ambientale, al fine di favorirne la conservazione e lo sviluppo;

- realizzazione di nuovi elementi arborei e arbustivi lineari facendo riferimento a quanto contenuto nel Prontuario di mitigazione ambientale;

Le modificazioni del terreno connesse con la coltura dei fondi rustici non devono snaturare le conformazioni orografiche attuali, né alterare gli equilibri idraulici del suolo o incidere negativamente sul contesto ambientale e sui suoi caratteri significativi.

**ART. 31 TRASFORMAZIONE E RECUPERO DEI MANUFATTI NON PIÙ FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO**

Per detti edifici possono essere consentite utilizzazioni diverse da quelle agricole solo se gli immobili interessati dispongono delle opere di urbanizzazione adeguate alle nuove utilizzazioni o viene provveduto alla loro realizzazione se mancanti.

Il cambio d'uso a favore di destinazioni d'uso non residenziali è ammissibile qualora sia garantita la dotazione di aree private con vincolo di destinazione d'uso a parcheggio.

Si specifica che il cambio di destinazione d'uso comporta un vincolo di "non aedificandi" ovvero vincolo di non ulteriore edificazione di strutture agricole produttive sul fondo originariamente connesso con il fabbricato oggetto del cambio d'uso.

Per i fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo indicati con apposita simbologia nelle tavole di Piano sono consentiti gli interventi di recupero con cambio di destinazione d'uso in residenza, fino ad un massimo di volumetria esistente indicata

nella specifica scheda. La schedatura effettuata in sede del presente PI non costituisce presupposto per la sanatoria di eventuali irregolarità edilizie presenti nei fabbricati o nelle loro aree di pertinenza. Il recupero di edifici esistenti non più funzionali comporta su eventuale richiesta dell'Amministrazione la demolizione delle superfetazioni ed ogni altra opera incongrua in contrasto con l'ambiente ed il contesto edificato.

Contestualmente al cambio d'uso è fatto obbligo di eliminare tutti i volumi pertinenziali (baracche e simili) fatta salva la possibilità di recuperare i volumi legittimi e/o legittimati esistenti e ricadenti nell'ambito pertinenziale fino al concorso della volumetria massima indicata e nell'ambito di una corretta ricomposizione architettonica. Gli interventi comportanti la modificazione della sagoma dell'edificio (interventi di ristrutturazione edilizia totale o sostituzione edilizia) dovranno mirare ad ottenere un organismo edilizio meglio integrato con l'ambiente ed il paesaggio nel rispetto delle tipologie edilizie ed insediative indicate per la zona agricola.

Non è ammesso l'ampliamento volumetrico degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo, se non a seguito di acquisizione di credito edilizio o compensazione e fino al limite di 800 mc compreso il volume esistente: l'eventuale proposta di recupero dei manufatti precari, è da considerarsi ammissibile, solo nel caso che gli stessi siano stati regolarmente assentiti o legittimati.

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

E' ammessa la ricomposizione degli annessi agricoli non più funzionali all'interno degli ambiti di edificazione diffusa nei limiti precisati dal P.I.

## **ART. 32 EDIFICAZIONE DIFFUSA**

Nelle tavole di P.I. sono indicate con apposita grafia le aree di edificazione diffusa; si tratta di aree quasi completamente edificate con destinazione d'uso principalmente residenziale e provviste delle principali opere di urbanizzazione. All'interno di tale ambito l'edificazione non presenta di norma alcun nesso di funzionalità con l'attività agricola, e non sono pertanto consentite destinazioni d'uso incompatibili con il carattere residenziale degli stessi.

All'interno dei perimetri individuati, sui fabbricati esistenti, se non altrimenti puntualmente indicato, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione parziale nonché la demolizione e ricostruzione.

Sui manufatti di interesse ambientale quali capitelli, recinzioni in pietra, sasso e mattoni, lavatoi in pietra, pavimentazioni in acciottolato e mattoni e simili, sono consentiti solo interventi di restauro e ricostruzione delle parti demolite ed il ripristino di

quelle alterate, mediante l'impiego di tecniche e materiali analoghi a quelli originari. Nelle aree scoperte è ammessa la piantumazione di specie arboree compatibili con la flora locale.

Le eventuali nuove edificazioni potranno avvenire secondo le indicazioni puntuali e quantitative riportate nelle tavole grafiche del PI.

All'interno delle aree pertinenziali è consentita la realizzazione di autorimesse a servizio di unità abitative esistenti destinate alla residenza stabile che ne siano sprovviste, nel limite massimo di 18 mq di superficie per unità abitativa. Tali autorimesse devono rispettare le distanze tra fabbricati previste dal Codice Civile, avere un'altezza interna media non superiore a ml. 2,50, falde di copertura in coppi o in tegole simili ai coppi nelle forme e colorazioni con struttura lignea e andamento e pendenza simili a quelle dei fabbricati residenziali circostanti, materiali e colori analoghi a quelli dei fabbricati limitrofi di interesse ambientale, portone di accesso in legno. Tali autorimesse sono realizzabili inoltre interamente in legno; in tal caso la copertura potrà essere in tegole canadesi o simili.

Per i fabbricati esistenti è consentito il cambio di destinazione d'uso in residenziale, direzionale e commerciale, se compatibile con la priorità di conservare e valorizzare gli edifici di pregio ambientale. Sono fatte salve le disposizioni di legge per la tutela dall'inquinamento.

Il cambio d'uso a favore di destinazioni d'uso non residenziali è ammissibile qualora sia garantita la dotazione di aree private con vincolo di destinazione d'uso a parcheggio.

### **ART. 33 ATTIVITÀ AGRITURISTICHE**

La possibilità di adibire ad attività agrituristiche gli edifici è consentita ai richiedenti aventi titolo ai sensi della legge regionale Lr 28 del 10/08/2012 e nel rispetto di quanto previsto dalla Lr 11/2004.

Le attività agrituristiche, per operatori a ciò autorizzati, anche se realizzate con opere di adattamento del fabbricato, non comportano mutamento di destinazione d'uso.

Gli annessi rustici esistenti aventi i requisiti definiti dalla LR. 4 novembre 2002, n°33, art. 25, comma 1, lett. f) (attività ricettive in residenze rurali) potranno essere adibiti a soggiorno temporaneo di turisti purché gli interventi di adeguamento necessari non compromettano le caratteristiche rurali dell'edificio.

L'area di pertinenza del fabbricato, inclusi i parcheggi, dovrà mantenere le caratteristiche di ruralità ed integrarsi nel paesaggio.

Non sono ammesse nuove costruzioni isolate dalle preesistenti da destinare ad agriturismo.

### **ART. 34 ALLEVAMENTI ZOOTECNICI INTENSIVI E NON INTENSIVI**

Il piano degli interventi individua gli "allevamenti zootecnici intensivi" esistenti.

Non è ammessa la realizzazione di nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico - intensivi né i fabbricati esistenti possono essere a questo tipo di allevamento destinati.

Le caratteristiche delle strutture e dei manufatti per l'allevamento degli animali, gli elementi per la determinazione di allevamenti zootecnici intensivi sono contenuti nella L.R.V. 11/04 (punto 5, lett. d, comma 1, art. 50), Atto di indirizzo – lettera d – Edificabilità zone agricole e s.m.i. In particolare, in coerenza con la legislazione citata, nell'attivazione o ampliamento degli allevamenti zootecnico-intensivi e allevamenti agricolo-produttivi che superano il carico zootecnico da essa stabilito, vanno rispettate le distanze minime reciproche fissate:

- dai limiti delle zone agricole
- dai confini di proprietà
- dalle abitazioni non aziendali (residenze civili sparse e concentrate).

In relazione a quanto contenuto al punto precedente, gli allevamenti classificati come intensivi sono elementi generatori di vincolo e fasce di rispetto nel territorio.

Tali vincoli per legge sono da considerarsi dinamici e quindi mutabili nel tempo in quanto la situazione di un allevamento è di per sè mutabile nel tempo; ciò comporta la necessità di aggiornare costantemente la situazione e/o di verificarla ogni qual volta si attuino interventi in prossimità di un allevamento classificato come "intensivo". Per questa ragione l'Amministrazione comunale istituisce un apposito censimento degli allevamenti intensivi attivi nel territorio comunale.

Le diverse destinazioni conseguenti al cambio d'uso parziale di un fabbricato devono risultare compatibili tra loro e rispetto al contesto circostante (ad esempio non si ritiene compatibile un cambio d'uso parziale a residenziale/commerciale/direzionale quando una porzione viene mantenuta in attività la destinazione ad allevamento zootecnico).

Interventi relativi agli allevamenti esistenti potranno essere eseguiti nel rispetto delle disposizioni applicative come previste dalla lett. d, art. 50 – LR 11/2004 e s.m.i. e nel rispetto delle presenti norme.

Tutte le strutture esistenti che optino per la volontaria definitiva dismissione totale o parziale delle attività possono ottenere possibilità di riconversione attraverso specifici accordi pubblico-privato secondo i criteri contenuti nell' Art. 4.

Per quanto attiene agli allevamenti zootecnici intensivi e la gestione dei relativi reflui, valgono le disposizioni attuative relative alla Direttiva 91/676/CEE e D.M. 7 aprile 2006 e s.m.i., le disposizioni della LRV 11/2004 e relativi Atti di Indirizzo, nonché le norme igienico sanitarie vigenti in materia. L'Amministrazione comunale istituisce un apposito registro relativo al censimento e all'aggiornamento delle zone agricole oggetto di sversamento di liquami derivanti da deiezioni animali.

#### Attività di allevamento zootecnico non intensivo

Le vasche di raccolta dei liquami degli insediamenti zootecnici devono essere di regola coperte, per ridurre l'impatto da odori e la diffusione di nitrati in atmosfera.

La **distanza minima** tra questi allevamenti e le abitazioni (e viceversa) deve essere di almeno **25 metri**, che si possono ritenere sufficienti per insediamenti zootecnici con le seguenti caratteristiche:

tipo animali	distanza da ZTO A, B, C, F	distanza da edifici abitativi
equini e vitelli a carne bianca	Fino a 20 quintali	fino a 40 quintali
altri bovini	Fino a 75 quintali	fino a 150 quintali
suini/ovini	Fino a 20 quintali	fino a 40 quintali
Avicunicoli	Fino a 100 capi	fino a 1000 capi

Nel caso di allevamenti di maggiore potenzialità la distanza minima di 25 m deve essere incrementata di ulteriori 10 metri per ogni aumento di quintali o numero di animali allevati pari a:

tipo animali	distanza da ZTO A, B, C, F	distanza da edifici abitativi
equini e vitelli a carne bianca	15 quintali	30 quintali
altri bovini	25 quintali	50 quintali
suini/ovini	15 quintali	30 quintali
galline ovaiole	1000 capi	2000 capi
polli	1000 capi	2000 capi
tacchini	500 capi	1000 capi
conigli	250 capi	500 capi
quaglie	1500 capi/sett.	3000 capi/sett.

Al rispetto delle medesime distanze sono soggetti i ricoveri\recinti, o aree esterne (paddock), nonché dei silos mais (in trincea) per l'alimentazione del bestiame. Nel caso di disponibilità di terreno, i ricoveri\recinti, gabbie\voliere o aree esterne in cui vengono detenuti gli animali, devono essere posti il più lontano possibile dalle abitazioni di terzi. Per l'abitazione del proprietario/custode si applica una distanza minima di 10 metri dalla stalla, misurata tra aperture finestrate, porte, e assimilabili. Tra insediamenti zootecnici e artigianali/industriali, commerciali ecc. le distanze minime variano a in base all'effettivo uso dei locali: per l'alloggio del proprietario o del custode e le distanze sono quelle previste per le abitazioni non ubicate in zona residenziale (E-D), mentre per gli altri locali (es. laboratori) destinati alla permanenza delle persone tali distanze possono essere ridotte del 30% salvaguardando, comunque, la distanza minima di 25 metri.

Qualora le distanze calcolate con le tabelle sopra riportate risultassero superiori a quelle calcolabili utilizzando per l'allevamento oggetto di valutazione i criteri della DGR 3178/04 per gli allevamenti intensivi (classi numeriche+punteggio) si adotteranno le distanze previste da quest'ultima norma.

Le distanze previste dalle zone F si applicano quando destinate alla frequenza di persone (scuole, parchi giochi, impianti sportivi,...).

La realizzazione di un edificio residenziale in zone A, B, C esistenti, collocate a distanze da allevamenti (pur essi esistenti) inferiori a quelle sopra indicate, è ammessa solo nel rispetto delle distanze previste per le case sparse (distanza da edifici abitativi)

Non sono ammissibili cambi d'uso parziali con persistenza nelle altre porzioni dello stabile di attività zootecniche, quando non risultano rispettate le distanze calcolate come sopra.

Si ritiene ammissibile un eventuale ampliamento dell'attività zootecnica nelle seguenti ipotesi:

- a) l'intervento progettato è posto a distanza superiore a quella richiesta per l'intero allevamento, pertanto si può ritenere che non influisca significativamente sulla situazione esistente.
- b) anche l'ampliamento è posto a distanza inferiore (rispetto alle previsioni, ma non rispetto all'esistente), ma non è significativo: aumento max del 30% del numero dei capi totali allevati. L'insediamento zootecnico non è causa di inconvenienti che possano essere aggravati con il progetto di ampliamento.

**ART. 35 SOTTOZONA E1 ZONA AGRICOLA DI MONTAGNA DI TUTELA AMBIENTALE E DI TUTELA PAESAGGISTICA - MONTE SUMMANO E ZONA BOSCATATA**

*Nella sottozona E1 sono consentiti unicamente gli interventi previsti ai sensi delle Norme di Attuazione del P.T.R.C. vigente (Norme specifiche di tutela), di seguito riportate, per la parte che interessa il Comune di Piovene Rocchette: **per le aree agricole E1 esterne all'ambito del Parco Naturale non si applicano i punti seguenti dal n. 1 al n. 14***

In relazione alla particolare valenza paesaggistica e ambientale della zona agricola E1, fatti salvi gli interventi ammessi sui fabbricati esistenti in conformità alle indicazioni del precedente articolo sull'edificabilità nelle zone agricole, gli interventi edilizi sono così limitati:

INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI		Ammessi interventi di cui ai punti 21,22,23 delle sotto riportate prescrizioni
RESIDENZA	AMPLIAMENTI	fino a 800 mc compreso l'esistente
	NUOVA EDIFICAZIONE	No
ANNESI		ristrutturazione ed ampliamento secondo quanto previsto dall'art 44 LR 11/04
ANNESI NON PIU' FUNZIONALI		Non consentito il cambio d'uso
EDIFICI DI PREGIO		Amnesso l'intervento in conformità alla scheda puntuale
MODESTI FABBRICATI IN LEGNO		No

**MONTE SUMMANO - NORME SPECIFICHE DI TUTELA**

- 3) *E' vietata l'apertura di nuove strade, ad eccezione di quelle al servizio dell'attività agro – silvo - pastorale e rurale, ed agli edifici esistenti. Per quanto*

*riguarda la viabilità esistente sono consentiti interventi di manutenzione con esclusione del potenziamento delle strutture e dell'asfaltatura delle strade bianche, fatto salvo quanto disposto nelle prescrizioni puntuali relative agli singoli ambiti.*

- 3) E' vietata la riduzione a coltura dei terreni boschivi.*
- 4) Sono vietati scavi, movimento di terreno e di mezzi, suscettibili di alterare l'ambiente con esclusione di quelli necessari all'esecuzione di opere pubbliche e di sistemazione idraulica.*
- 5) E' vietata l'apertura di nuove cave e la riapertura di quelle abbandonate o dismesse.*
- 8) Sono vietati interventi che modifichino il regime o la composizione delle acque.*
- 9) Sono vietati la raccolta, l'asportazione e il danneggiamento della flora spontanea e delle singolarità geologiche e mineralogiche.*
- 10) E' vietata l'introduzione di specie animali e vegetali estranee alle biocenosi compatibili o suscettibili di provocare alterazioni ecologicamente dannose.*
- 12) E' vietato l'uso di mezzi motorizzati nei percorsi fuori strada, con esclusione dei mezzi necessari ai lavori agricoli, alle utilizzazioni boschive e per i servizi di protezione civile e di rifornimento dei rifugi alpini di manutenzione delle piste da sci, nonché dei mezzi d'opera necessari per la costruzione e l'esercizio degli impianti elettrici ivi collocati.*
- 14) Non sono consentite nuove recinzioni delle proprietà se non con siepi, o con materiali della tradizione locale, salvo le recinzioni temporanee a protezione delle attività silvo - pastorali e quelle strettamente pertinenti agli insediamenti edilizi e agli usi agricoli e zootecnici.*
- 17) Sono consentiti solamente i tagli boschivi secondo le previsioni dei piani economici silvo - pastorali e/o le prescrizioni di massima di polizia forestale.*
- 18) Tra gli interventi di cui ai punti precedenti sono consentiti quelli relativi alle opere per il soddisfacimento dei fabbisogni idropotabili, quelli relativi alle opere di difesa idrogeologica ivi comprese anche quelle opere civili attinenti la regimentazione e la ricalibratura degli alvei dei corsi d'acqua come le difese di sponda, le briglie, le traverse, ecc. nonché per l'acquacoltura, l'irrigazione e lo scolo delle acque, quelli relativi alle attività agricole in atto o per il ripristino dell'attività agricola in luoghi già tradizionalmente coltivati.*
- 21) Sono consentiti per gli edifici esistenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo e di adeguamento igienico, nonché di ristrutturazione edilizia e di ampliamento nei limiti di cui all'art. 44 della L. R. 11/04 nel rispetto delle tipologie e dei materiali del luogo.*
- 22) E' consentita la ristrutturazione con ampliamento, nei limiti di cui all'art. 44 della L. R. 11/04, per l'ammodernamento di malghe, rifugi e casere, nonché l'eventuale cambio di destinazione d'uso degli stessi per la realizzazione di rifugi alpini o per attività agrituristiche.*
- 23) Sono ammessi interventi di ristrutturazione ed ampliamento per gli annessi rustici e gli allevamenti zootecnici esistenti nei limiti di cui all'art. 44 della L. R. 11/04, nel rispetto delle tipologie e dei materiali del luogo.*

- 25) Sono ammesse la ristrutturazione degli edifici esistenti per uso ricettivo e di ristoro, nonché la sistemazione di opportuni spazi esterni di servizio, purché nel rispetto delle tipologie e dei materiali del luogo.
- 27) Vanno conservate le pavimentazioni antiche quali selciati, acciottolati, ammattonati nelle sistemazioni esterne.
- 28) E' ammesso l'intervento per la costruzione o ammodernamento delle opere di presa e di canalizzazione per il soddisfacimento delle esigenze idropotabili, valutandone preventivamente l'impatto sull'ecosistema fluviale.
- 29) La raccolta di funghi è consentita secondo quanto disposto dalla L. R. 53/74.
- 30) Sono consentiti gli interventi di sistemazione delle vie ferrate e sentieri ai sensi della L.R. 52/86.
- 31) E' consentita la circolazione dei battipista solo all'interno delle aree esistenti a servizio dell'attività sciistica.
- 33) E' consentita la realizzazione di piste per lo sci da fondo ed i lavori di sistemazione di quelle esistenti.
- 34) Sono consentite le installazioni di impianti a fune a sbalzo o altri sistemi tradizionali per il taglio e il recupero del legname previa autorizzazione ai sensi delle norme vigenti.
- 37) E' consentita la realizzazione dei rifugi di alta montagna ai sensi della L.R. 52/86, nel rispetto delle tipologie e dei materiali del luogo.
- 38) E' consentita la realizzazione di impianti per la produzione di energia alternativa previa valutazione di compatibilità ambientale.
- 39) Nelle zone sottoposte a vincolo ai sensi della legge 1497/1939 come integrata dalla Legge n. 431/1985 è vietata l'installazione di insegne e cartelloni pubblicitari, con esclusione di quelli indicanti pubblici servizi o attrezzature pubbliche e private di assistenza stradale e commercializzazione di beni; gli schemi tipologici per le installazioni ammesse sono definiti con deliberazione della Giunta Regionale, tenuto conto della vigente legislazione regionale.
- 40) Sono consentite modifiche alle vigenti previsioni urbanistiche, limitatamente al completamento dei nuclei esistenti, relativamente alle previsioni residenziali e per servizi, nonché per l'applicazione della L.R. n. 24/85 e della L.R. n. 11/87.
- \* E' ammesso il recupero dei manufatti della prima guerra mondiale.
- \* Relativamente ai nuclei abitati sono fatte salve le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti e del progetto per il recupero delle contrade sparse approvato dalla Comunità Montana Leogra Timonchio.
- \* E' ammessa la sistemazione ambientale delle cave esistenti.

#### **ART. 36 SOTTOZONA E-TA: AGRICOLA DI TUTELA AMBIENTALE - RIVE DELL'ASTICO**

In tale zona non sono ammessi interventi edilizi suscettibili di modificare negativamente la morfologia del territorio, l'orografia e il paesaggio, fatti salvi gli interventi ammessi sui fabbricati esistenti in conformità alle indicazioni del precedente articolo sull'edificabilità nelle zone agricole, la nuova edificazione è così limitata:

INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI	Manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e
---------------------------------	---

		risanamento conservativo, ristrutturazione parziale e totale
RESIDENZA	AMPLIAMENTI	fino a 800 mc compreso l'esistente
	NUOVA EDIFICAZIONE	No
ANNESI		ristrutturazione ed ampliamento secondo quanto previsto dall'art 44 LR 11/04
ANNESI NON PIU' FUNZIONALI		Ammesso recupero Previa schedatura Puntuale da parte del PI
EDIFICI DI PREGIO		Ammesso l'intervento in conformità alla scheda puntuale
MODESTI FABBRICATI IN LEGNO		Ammessi in conformità alle presenti norme

E' vietata la nuova edificazione, ad eccezione di quelle opere e/o servizi necessari al miglioramento, al controllo ed alla visitazione dell'area.

É vietata l'apertura di nuove strade, a eccezione di quelle al servizio dell'attività agro-silvopastorale e rurale, e agli edifici esistenti;

Sono vietati scavi, movimento di terreno e di mezzi, suscettibili di alterare l'ambiente con esclusione di quelli necessari all'esecuzione di opere pubbliche e di sistemazione idraulica.

### **ART. 37 SOTTOZONA E2: AGRICOLA DI PIANURA**

All'interno della sottozona agricola E2, fatti salvi gli interventi ammessi sui fabbricati esistenti in conformità alle indicazioni del precedente articolo sull'edificabilità nelle zone agricole, l'edificazione è così limitata:

INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI		Tutti gli interventi
RESIDENZA	AMPLIAMENTI	Fino a 800 mc compreso l'esistente
	NUOVA EDIFICAZIONE	In aree contigue a edifici preesistenti e comunque entro ambiti che garantiscano la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo
ANNESI		previa presentazione di apposita relazione agronomica, redatta da tecnico abilitato, attestante la necessità delle opere ai fini produttivi
ANNESI NON PIU' FUNZIONALI		Ammesso recupero previa schedatura puntuale da parte del PI
EDIFICI DI PREGIO		Ammesso l'intervento in conformità alla scheda puntuale
MODESTI FABBRICATI IN LEGNO		Ammessi in conformità alle presenti norme

## TITOLO QUARTO – DISCIPLINA EDILIZIA

### ART. 38 - VOLUME E ALTEZZA DEL FABBRICATO

Ai fini della applicazione degli indici di edificabilità, il volume è ottenuto moltiplicando la superficie coperta di cui all'articolo "indici urbanistici" lett. g), per l'altezza del fabbricato di cui al punto 4. Sono esclusi dal calcolo del volume e della superficie coperta:

- le scale a giorno;
- i percorsi pedonali coperti di larghezza non superiore a ml. 2;
- le coperture di parcheggio in lotti industriali e artigianali con altezza media non superiore a ml. 2,50;
- le logge, anche se accoppiate ad un poggolo o, se al piano terra, ad un portico, purché rientrino nei limiti dimensionali previsti dal precedente articolo "indici urbanistici" punto g);
- le costruzioni precarie nonché quelle espressamente autorizzate su suolo privato o pubblico per servizi di interesse collettivo (chioschi per giornali, cabine elettriche e simili).
- Tettoie e pensiline finalizzate ad ospitare o sorreggere impianti solari termici e fotovoltaici:

a) Non concorrono al computo del volume urbanistico le pensiline e le tettoie, finalizzate ad ospitare o sorreggere impianti solari termici e fotovoltaici, realizzate su edifici a destinazione residenziale (in caso di edifici con presenza di destinazioni miste, deve essere prevalente il numero di unità residenziali rispetto al numero complessivo di unità aventi altre destinazioni) esistenti alla data del 9.07.2011 che abbiano le seguenti caratteristiche:

- a) - integrati o parzialmente integrati, ai sensi del DM 19/2/2009 "Criteri e modalità per incentivare la produzione di energia mediante conversione fotovoltaica della fonte solare, attuazione dell'articolo 7 del decreto legislativo 29 dicembre 2003, n. 387". Eventuali serbatoi di impianti solari termici che non possano essere integrati nella copertura della pensilina o tettoia, non possono essere collocati sulla struttura e devono essere diversamente ricoverati;
- b) - di potenza non superiore a 6 kWp per il fotovoltaico e di 6 kW per il termico, o una combinazione di entrambi per singola unità abitativa con un massimo di di 6 kW;
- c) - sporgenti dall'edificio principale, che siano a sbalzo o in appoggio e mantenute aperte almeno su due lati verso l'esterno;
- d) - altezza media, calcolata all'intradosso della copertura, non maggiore di 3,5 m dal piano campagna ovvero 2,5 m dal piano pavimento sul quale vengono realizzate.

b) Nella zona "A" dovrà essere particolarmente curata la qualità tipologica e dei materiali dell'intervento, il suo inserimento nel contesto ambientale e dovranno essere salvaguardati i giardini storici. A tal fine si assumono come riferimento le norme tecniche di attuazione del piano di recupero del centro storico.

c) Tali impianti dovranno rispettare le distanze previste dal presente regolamento quanto a distanze.

d) La superficie della tettoia o pensilina da utilizzare per il calcolo del volume da scomputare è quella relativa alla parte coperta dall'impianto. La superficie da calcolare ai fini dello scomputo non potrà comunque essere superiore a 10 mq per ogni kW e/o kWp di potenza installata, con un massimo di 60 mq.

Non concorrono a formare cubatura sulle abitazioni esistenti alla data del 9.07.2011 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 secondo le modalità stabilite dalla DGR n. 1781 del 8.11.2011.

Sono altresì esclusi dal calcolo del volume i portici e le gallerie ad uso pubblico.

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

1. QUOTA MINIMA - Tale quota coincide con il livello del suolo naturale o con la quota fissata dal Piano di Lottizzazione o dalla concessione edilizia. Nel caso di terreno in pendenza la quota minima è costituita dal valore medio ponderato delle diverse quote misurate sul perimetro del fabbricato o dei corpi di fabbrica. Qualora parti dello stesso edificio abbiano il piano di spiccato a quote diverse, ai fini della cubatura si assumerà per ogni parte la corrispondente quota minima.
2. QUOTA MASSIMA - La quota massima è la linea formata dalla intersezione del paramento esterno di facciata, con l'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano praticabile, misurato, nel caso di copertura in legno, nella linea dei travi a vista.  
Qualora il solaio di copertura dell'ultimo piano praticabile non sia orizzontale si fa riferimento alla quota media del suo intradosso.
3. VOLUMI TECNICI - Sono volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere o a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnologici che non possono, per esigenze tecniche, o funzionali, trovare collocazione entro il corpo dell'edificio, quali: impianto idrico, termico, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, cabine elettriche, silos, serbatoi per acqua gas gasolio e simili, depuratori, centrali termiche di fabbricati produttivi, il vano scala al di sopra delle linee di gronda e l'extracorsa degli ascensori, nonché i vani di scale o ascensori da realizzare a servizio di edifici già esistenti.  
Non sono invece da ritenere volumi tecnici i bucatoi, gli stenditoi coperti, i locali di sgombero e simili.  
In ogni caso la sistemazione dei volumi tecnici non deve costituire pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico.
4. ALTEZZA DEL FABBRICATO - Ai fini del calcolo del volume, l'altezza del fabbricato è costituita dalla differenza tra la quota minima e quota massima come definita al precedente punto 2.

Può essere consentita una altezza superiore a quella prevista nelle singole Z.T.O., esclusivamente per volumi tecnici e in caso di comprovate esigenze costruttive o tecniche.

### **ART. 39 DISTANZE TRA FABBRICATI**

E' la distanza intercorrente tra le pareti antistanti misurata in proiezione orizzontale. Si intendono antistanti o fronteggianti gli edifici o loro parti che si trovano sulle perpendicolari di pareti esistenti o di progetto.

1) Salve diverse prescrizioni delle presenti norme tecniche valgono le disposizioni contenute per le singole Zone Territoriali Omogenee nell'art. 9 del D.M. 1968, n. 1444.

Tra costruzioni che non si fronteggiano, o le cui pareti antistanti non siano finestrate, è prescritta una distanza minima di 5 metri.

Si considera finestrata la parete che sia interessata da fori che costituiscono vedute ai sensi dell'art. 900 c.c.

2) Gli strumenti attuativi con previsioni planivolumetriche possono stabilire, ai sensi dell'art. 9 u.c. D.M. 02.04.1968 n. 1444, distanze tra fabbricati diverse rispetto a quelle previste per le singole Zone Territoriali Omogenee.

3) E' di norma consentita l'edificazione in aderenza con tutta o parte della parete laterale del fabbricato confinante, nel rispetto delle norme dettate dal Codice Civile e con conseguente eccezione alle distanze dai confini.

4) La nuova costruzione può svilupparsi con parete non finestrata anche oltre ai limiti di ingombro verticali del fabbricato adiacente fino al massimo consentito nella zona.

5) Le distanze fra fabbricati sono ridotte ad un minimo di 5 ml. nel caso di cavedi o chiostrine e per costruzioni di modeste dimensioni, con altezze non superiore a ml. 2,50 con parete non finestrata verso il confine e di natura pertinenziale (es. tettoie per copertura parcheggi, ricoveri legna o veicoli ecc.).

6) Tra edifici con interposte strade pubbliche o di uso pubblico ricadenti in zona di espansione edilizia sono da osservare le distanze previste dall'art. 9 D.M. 02.04.1968 n. 1444 salva la possibilità di imporre, in sede di rilascio della concessione, il rispetto degli allineamenti esistenti.

7) Gli interventi disciplinati in modo puntuale nelle tavole di P.I., devono rispettare le sole distanze risultanti da tale disciplina particolare, fatte salve le distanze previste dal Codice Civile per la apertura di nuove vedute.

8) Le distanze tra fabbricati si applicano anche tra corpi dello stesso edificio nel caso di pareti finestrate antistanti di profondità superiore a ml. 5.

## **ART. 40 DISTANZE DAI CONFINI**

E' la distanza intercorrente tra la superficie coperta e gli antistanti confini di proprietà. Sono in genere ammesse distanze dai confini di proprietà diverse da quelle stabilite nelle presenti norme, previa convenzione registrata e trascritta tra i proprietari confinanti. In ogni caso sono consentite le costruzioni in aderenza.

Per la deroga alle distanze dai confini di costruzioni che non comportino obbligo di arretramento dell'edificio antistante, può essere ritenuta sufficiente una convenzione sottoscritta dai proprietari confinanti.

Concorrono, inoltre, alla determinazione della distanza dai confini i pilastri e le strutture verticali.

In sede di rilascio del permesso di costruire il Responsabile del servizio può prescrivere distanze da confini, inferiori o maggiori di quelle previste in via generale dalla presente normativa al fine di far rispettare l'allineamento con altri fabbricati della zona o per motivi di razionale ubicazione dei fabbricati.

I limiti delle diverse Z.T.O. sono equiparati ai confini di proprietà ai fini delle distanze, nel caso di Z.T.O. "F" destinate a edificazione pubblica.

All'interno di un I.U.P. le distanze dai confini sono definite dallo strumento attuativo.

## **ART. 41 DISTANZA DALLE STRADE**

E' la distanza che intercorre tra ogni punto dalla superficie coperta e il ciglio della strada definito ai sensi dell'art. 2 del D.M. 01.04.1968, n.1404.

E' la distanza intercorrente tra la superficie coperta e il limite della proprietà stradale, quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine stradale è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

Salve eventuali particolari norme dettate per le varie zone territoriali omogenee, per le costruzioni all'interno delle zone edificabili, ad esclusione delle zone A, devono essere osservate le seguenti distanze dal ciglio stradale esistente:

ml. 5 da strade di larghezza inferiore a ml. 7;

ml. 7,50 da strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15;

ml.10 da strade di larghezza superiore a ml. 15.

Si precisa che per determinare la larghezza della strada ai fini del calcolo delle distanze sopra descritte, si computa la larghezza della sola carreggiata e di eventuali banchine.

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

Per ogni altro caso sono richiamate le distanze previste dal D.M. 01.04.1968, n. 1404.

Possono essere autorizzate distanze inferiori quando sia necessario osservare l'allineamento con edifici preesistenti o quando la natura dei luoghi non consenta di osservare le distanze minime prescritte a condizione che, in ogni caso, non ne derivi danno alla circolazione e al soleggiamento della strada.

Nel caso di edifici esistenti in fascia di rispetto, l'ampliamento ammissibile in base agli indici di edificabilità può essere realizzato a condizione che non sopravanzino verso il fronte protetto e che non sia compromesso il soleggiamento della strada.

Le strade presenti nel territorio comunale sono state classificate con DGC n 57 del 07/07/2002.

In riferimento alla delimitazione di Centro Abitato di cui all'art.4 del Codice della Strada, le distanze dal confine stradale da rispettare per i fabbricati nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

A = autostrade C = extraurbane secondarie F = locali	A	C	F
Fuori dal centro abitato	60 m	30 m	20 m
Fuori dal centro abitato (entro zone A e nuclei rurali)	30 m	10 m	10 m
Dentro centro abitato	30 m		5 m

Fuori dal centro abitato la fascia di rispetto per strade vicinali è riducibile a 10 m

Fuori dal centro abitato (entro zone A e nuclei rurali) la fascia di rispetto per strada vicinali è riducibile a 5 m

## **ART. 42 PARAMETRI ABITATIVI**

In conformità alle caratteristiche minime fissate dal D.M. 5.7.1975, in ogni abitazione deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a quella prevista da vigenti disposizioni di legge, con soggiorno di superficie minima di pavimento di almeno 14 mq.

Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq 9, se per una persona, e di mq 14, se per due persone.

Ogni unità deve essere dotata di un servizio igienico di adeguate dimensioni e di un ripostiglio eventualmente a completamento della superficie minima della autorimessa.

Bagno principale: la superficie è determinata dalla dotazione completa di sanitari (lavabo, tazza, bidet, doccia o vasca da bagno) e dalla loro agevole fruizione garantendo uno spazio minimo di fronte ai sanitari di 60 cm.

L'alloggio monostanza deve avere superficie utile minima, comprensiva del servizio igienico, non inferiore a mq 28,00 se per una persona e non inferiore a mq 38,00 se per due persone; in essi dovranno essere previsti un servizio igienico completo, opportunamente disimpegnato dal locale soggiorno.

In presenza di vincoli oggettivi, in caso di interventi su edifici esistenti, sono consentiti parametri inferiori rispetto a quanto indicato ai commi precedenti, sentito il parere dell'ASL.

## **TITOLO QUINTO - INTERVENTI EDILIZI**

### **ART. 43 PARCHEGGI PRIVATI AGGIUNTIVI NEGLI INTERVENTI EDILIZI ALL'INTERNO DEGLI AMBITI DI ATTUAZIONE COORDINATA E DEI PIANI URBANISTICI ATTUATIVI**

1. Negli interventi edilizi per la costruzione dei fabbricati ricadenti all'interno degli ambiti di attuazione coordinata e dei piani urbanistici attuativi nelle zone B, C1 e C2, qualora la dotazione di parcheggio pubblico all'interno del loro perimetro risulti inferiore ad 11 mq/abitante insediabile, in aggiunta ai parcheggi privati previsti dalla L. 122/89, è necessario reperire almeno un posto macchina per alloggio/appartamento, localizzato nell'area esterna di pertinenza ed ubicato preferibilmente in prossimità degli accessi dell'edificio.
2. Le aree destinate ai parcheggi privati - interne od esterne, coperte o scoperte - devono essere vincolate all'uso di parcheggio con apposita indicazione negli atti relativi alle destinazioni d'uso e con costituzione di vincolo e/o di servitù ad eventuale richiesta del Comune, con atto da trascrivere nei Registri della proprietà immobiliare. Al fine di assicurare tale dotazione dei parcheggi privati non è consentito computare la sede stradale, neppure nel caso di strade private.
3. Le superfici destinate a parcheggio privato in base ai commi precedenti concorrono al calcolo della capacità edificatoria dell'area, del rapporto di copertura e non impongono particolari distanze da rispettare. Qualora a diretto contatto con la carreggiata delle strade pubbliche o di uso pubblico, le superfici a parcheggio privato dovranno essere adeguatamente pavimentate e la manutenzione spetterà al proprietario frontista. Il Responsabile del servizio competente può esercitare i poteri sostitutivi.

### **ART. 44 INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI**

Gli edifici esistenti con destinazione d'uso conformi a quelle previste dal P.I. nelle singole Zone Territoriali Omogenee, salva diversa prescrizione puntuale, possono essere oggetto di ogni intervento edilizio compresa la demolizione con ricostruzione con le modalità previste nelle presenti norme, anche conservando o migliorando le precedenti altezze e distanze; possono essere ampliati fino a saturazione degli indici di zona ed è in ogni caso consentito, ad eccezione degli edifici ricadenti in zona A, per una sola volta, un aumento di volume massimo di 30 mc. per ogni unità abitativa per esigenze igienico sanitarie e/o funzionali, anche in deroga agli indici e alla disciplina edilizia di zona, salvo il rispetto delle distanze da confini e fabbricati.

Gli edifici esistenti con destinazione d'uso in contrasto con quelle previste dal P.I., ma in zone non destinate ad uso pubblico o ad esproprio, possono essere oggetto degli interventi di cui alle lettere a - b Legge n. 457/1978. Se gli edifici ricadono in zone

destinate ad uso pubblico, possono essere oggetto di soli interventi di manutenzione ordinaria.

La demolizione - ricostruzione è sempre esclusa per gli edifici che rivestono particolare pregio storico, artistico, architettonico e/o ambientale specificati nelle tavole del P.I. o che possono essere individuati con apposita deliberazione del Consiglio Comunale soggetta al solo controllo di legittimità.

Sono fatte salve le disposizioni più favorevoli previste dalla L.R. n. 11/2004 per le zone rurali, e dalle presenti norme per le singole Z.T.O. o per singoli edifici.

Quando vengono dettate dal P.I. norme per interventi puntuali (schede) consentendo uno specifico tipo di intervento, si intendono consentite anche tutte le opere di minore entità rispetto a quelle indicate.

#### **ART. 45 SOTTOTETTI**

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

Per l'illuminazione e la ventilazione dei sottotetti è ammessa, oltre alle normali finestre, la realizzazione di lucernari e di abbaini, nei limiti massimi consentiti, e purché non sia compromesso l'aspetto estetico dell'edificio.

I sottotetti per essere abitabili devono essere opportunamente isolati termicamente ed avere una altezza media, riferita all'intera unità immobiliare, di ml. 2,70 con altezze minime di ml. 2,00 per locali abitabili e di ml. 1,80 per locali accessori. Gli spazi di altezza inferiore ai minimi previsti devono essere chiusi con opere murarie o arredi fissi. Dovrà altresì essere rispettato ogni altro requisito di legge relativo a illuminazione, superficie minima, ecc.

I sottotetti di edifici esistenti possono essere recuperati a fini abitativi o di accessori anche in deroga agli indici di edificabilità qualora già abbiano le dimensioni minime di cui al presente articolo.

Possono essere recuperati a fini residenziali i sottotetti delle costruzioni residenziali esistenti al 31.12.1998, fermo restando il rispetto dei seguenti parametri:

- l'altezza utile media di 2,40 ml per i locali adibiti ad abitazione, 2,20 ml per i territori inclusi negli ambiti della Comunità Montana ai sensi delle leggi regionali vigenti e di 2,20 ml per i locali adibiti a servizi quali corridoi, disimpegni ripostigli e bagni. L'altezza utile media è calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi 1,80 ml ridotto a 1,60 per i territori inclusi nella Comunità Montana, per la relativa superficie utile;
- rapporto illuminante, se in falda, deve essere pari o superiore a 1/16;
- fatte salve diverse indicazioni puntuali, gli interventi edilizi per il recupero a fini abitativi dei sottotetti devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde: eventuali aperture per abbaini e lucernari devono rispettare quanto stabilito dall'articolo del Regolamento relativo agli oggetti e sporti.

- Gli interventi di recupero dei sottotetti sono classificati come ristrutturazione edilizia (art. 3, comma 1, lett. d) DPR 380/2001) soggetti a titolo edificatorio ed alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria ed al costo di costruzione calcolati sulla volumetria resa abitativa e secondo le tariffe vigenti.

Gli interventi di cui al punto precedente sono subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali in misura non inferiore ad 1mq per ogni 10 mc di costruzione soggetta a ristrutturazione: qualora ciò non fosse possibile per l'insufficienza del lotto o per l'impossibilità di accesso, l'intervento è ugualmente consentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree a parcheggi stabilito da apposita deliberazione consiliare.

#### **ART. 46 POSIZIONAMENTO DI ANTENNE PARABOLICHE, PANNELLI SOLARI E FOTOVOLTAICI, POMPE DI CALORE ED ALTRI IMPIANTI TECNOLOGICI**

##### Antenne paraboliche:

L'installazione degli apparati di ricezione, singoli e collettivi, delle trasmissioni radiotelevisive satellitari deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale. Gli immobili già dotati di impianti centralizzati tradizionali di ricezione dovranno avvalersi di antenne paraboliche collettive anche per la ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari. I nuovi edifici devono prevedere l'installazione degli impianti tradizionali e di antenne paraboliche centralizzati.

Al fine di garantire la salvaguardia degli aspetti paesaggistici nel territorio comunale sono vietate le installazioni di antenne paraboliche all'esterno di balconi, terrazzi che non siano di copertura, comignoli, giardini e cortili quando le antenne siano visibili da spazi ed aree pubbliche. Le stesse devono essere collocate sulla copertura degli edifici, possibilmente sul versante opposto alla pubblica via.

##### Pannelli solari e fotovoltaici.

È ammessa l'installazione di pannelli solari e fotovoltaici, sugli edifici pubblici e privati. Per gli edifici ricadenti nelle zto "A", "E4", per quelli censiti con scheda B e di particolare interesse storico ed ambientale e per quelli vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004, tali pannelli se posizionati sulla copertura devono essere realizzati in modo integrato o semintegrato alla copertura medesima e possibilmente con superfici dello stesso colore della copertura o scure non riflettenti, in modo da determinare un impatto visivo assimilabile ai lucernari; inoltre non è consentita l'installazione a vista di serbatoi di accumulo che dovranno essere posizionati in sottostanti locali coperti. Per l'installazione (da richiedere con DIA o comunicazione preventiva) dovrà essere prodotta una breve relazione descrittiva con eventuali elaborati/schemi grafici che rappresentino la planimetria delle coperture ed i prospetti dell'edificio interessati dall'intervento. Dovranno inoltre essere presentate fotografie dell'edificio e del tipo di corpo tecnico adottato. Per gli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 è fatto salvo l'ottenimento del nulla osta della Soprintendenza competente.

I pannelli per la captazione dell'energia solare nel caso di edifici esistenti con copertura a falde devono disporsi seguendo il più possibile l'andamento delle stesse mentre nei fabbricati nuovi dovranno risultare parte integrante della copertura.

Impianti tecnologici a vista (pompe di calore, condizionatori e simili).

L'installazione di impianti tecnologici a vista (pompe di calore, condizionatori e simili) potrà essere ammessa solo nel caso in cui la loro ubicazione sia prevista in parti convenientemente defilate e particolarmente idonee ad accogliere l'impianto senza che la sua presenza sia visibile da spazi ed aree pubbliche. Inoltre detti impianti tecnologici dovranno essere ubicati al almeno 3 m di distanza da aperture di altra proprietà e dovranno essere idoneamente schermati per non recare disturbo acustico.

Non è consentito installare impianti tecnologici a vista (quali pompe di calore, condizionatori e simili) sulle falde delle coperture.

Sono vietate le installazioni di condizionatori o di qualsiasi apparecchiatura tecnologica all'esterno di balconi, terrazzi non di copertura, giardini e cortili quando di condizionatori o altre apparecchiature tecnologiche siano visibili dalle vie pubbliche.

La collocazione di detti impianti tecnologici sulle coperture sarà in genere ammissibile:

- a) se posizionati su coperture piane ed occultati da appositi manufatti (in muratura od in metallo) delle dimensioni strettamente necessarie a contenere l'impianto tecnologico e ad assicurarne la funzionalità; tali manufatti dovranno essere addossati alle murature eventuali emergenti dalla copertura piana e tinteggiati nello stesso colore delle medesime; ove ciò non fosse possibile dovranno comunque essere realizzati e rifiniti in maniera tale da minimizzarne la visibilità ed a garantirne il miglior inserimento nell'ambiente circostante;
- b) se collocati sulla copertura di corpi edilizi minori quando questi siano posti a quota notevolmente inferiore rispetto alla copertura dell'edificio principale e prospettino su chiostrine o comunque su spazi completamente interni all'edificio;
- c) se collocati in appositi vani ricavati nello spazio sottostante il piano inclinato della copertura e schermati da idonee grigliature che riprendano le linee del manto di copertura;
- d) se collocati in corrispondenza di murature emergenti dalla copertura ed arretrate rispetto alla linea di gronda in misura sufficiente a non renderle visibili dal basso, a condizione che siano schermati da appositi manufatti (in muratura o in metallo) tinteggiati nello stesso colore della muratura cui sono addossati e delle dimensioni strettamente necessarie a contenere l'impianto tecnologico e ad assicurarne la funzionalità.

Potrà essere richiesta deroga alle norme del presente articolo. Alla richiesta di deroga dovrà essere allegata una breve relazione descrittiva e gli elaborati tecnici in scala adeguata che rappresentino la planimetria delle coperture e i prospetti dell'edificio interessati dall'intervento. Dovranno inoltre essere presentate fotografie del tipo di corpo tecnico adottato.

Per tutti gli edifici vincolati a norma di legge e sottoposti al controllo della Soprintendenza ai Beni Artistici ed Architettonici, le installazioni di cui al presente articolo sono subordinate alla relativa autorizzazione.

#### **ART. 47 CRITERI PER L'INDIVIDUAZIONE DEI SITI PER L'INSTALLAZIONE DEGLI IMPIANTI DI TELEFONIA MOBILE E TRALICCI PER TELECOMUNICAZIONI**

Ai sensi della L.R. 29 del 09/07/1993, della DGRV n. 5268/98, della successiva Circ. n. 12 del 12/07/2001 e del D.Lgs. n. 259 del 1/08/2003 «Codice delle comunicazioni elettroniche» nonché a seguito della sentenza della Corte Costituzionale n. 307 del 7/10/2003 l'installazione delle stazioni radio elettriche dovrà avvenire secondo i seguenti criteri:

- a) all'interno delle aree produttive o comunque in zone interessate dalla presenza di impianti tecnologici già preesistenti (tralicci, torri piezometriche, impianti di depurazione, ecc.);
- b) fuori dall'area dei «coni visuali» individuati nel P.I.
- c) fuori dal corridoio ambientale individuato lungo il torrente Astico per una fascia profonda m 20,00 misurati limite demaniale del torrente;
- d) fuori dall'area delle pertinenze dei «siti sensibili» definiti come scuole, asili, parchi e aree per il gioco e lo sport, ecc., in ogni caso, fatto salvo quanto sopra la Stazione Radio Base deve essere posta ad una distanza minima di 150 m dalle strutture sensibili misurata dal perimetro esterno dell'area di pertinenza delle stesse e la base del manufatto che supporta l'antenna; quest'ultima non dovrà avere la direzione di massimo irraggiamento incidente direttamente sull'edificio stesso.

“Stazioni radioelettriche”, come definite dall'art. 1 del D.Lgs. n. 259 del 1/08/2003, che per le loro caratteristiche non prevedano l'installazione di torri o tralicci situati all'esterno degli edifici o sugli spazi aperti potranno essere installate, nel rispetto di quanto stabilito dal precedente paragrafo, su tutto il territorio comunale ad esclusione di quanto previsto dal precedente comma , lettere b), c), e) ed f).

Ai sensi dell'art. 88 del citato D.Lgs. 259 del 1/08/2003 le opere civili correlate all'installazione delle infrastrutture di comunicazione elettronica sono soggette a permesso di costruire. Particolare cura dovrà essere posta nello studio dell'inserimento ambientale delle opere civili correlate all'installazione delle infrastrutture di comunicazione elettronica nel caso gli interventi ricadano in «aree protette» di P.I., come ad esempio le zone vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/2004. Il progetto dovrà definire quali accorgimenti mettere in atto e quali materiali, forme e colori usare per ridurre al minimo l'impatto che le opere previste dal presente comma hanno con l'ambiente circostante.

La documentazione necessaria al rilascio dell'atto amministrativo è composta da:

- relazione tecnica contenente:

- a) descrizione dell'infrastruttura e delle opere da eseguire per la sua installazione;
  - b) indicazione precisa del tipo di vincolo ovvero riconoscimento del diverso tipo di tutela esistente nel sito interessato dall'installazione dell'impianto (beni soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004);
  - c) descrizione dell'ambiente circostante con particolare riferimento alla presenza di edifici a destinazione diversa (quali scuole, asili, ospedali, case di cura e/o riposo, parchi e aree per il gioco e lo sport e relative
  - d) individuazione e descrizione delle principali componenti paesaggistiche, architettoniche, storiche ed archeologiche comprese nell'ambito interessato dall'intervento;
  - e) indicazione delle misure previste per ridurre e, se possibile, compensare l'eventuale impatto paesaggistico prodotto dall'installazione dell'infrastruttura;
- planimetrie, sezioni significative e prospetti in scala adeguata relativi allo stato di fatto e di progetto dell'impianto proposto, compresa corografia d'insieme in scala non inferiore a 1:5000; negli elaborati cartografici dovrà inoltre essere indicata la vegetazione esistente e/o quella di progetto;
  - documentazione fotografica con indicazione planimetrica dei punti di ripresa dei principali coni visuali;
  - simulazione grafica relativa all'inserimento dell'impianto nel contesto circostante;
  - parere ARPAV;
  - nominativo del responsabile della Stazione Radio Base per eventuali comunicazioni.

Anche le Stazioni Radio elettriche «mobili» o provvisorie sono soggette alle prescrizioni del presente articolo, fatti salvi gli impianti mobili utilizzati per ragioni di protezione civile, di ordine pubblico o militare e di vigilanza.

## TITOLO SESTO – ATTREZZATURE E VIABILITA'

### **ART. 48 ZONE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE: NORME COMUNI**

Le zone per servizi ed attrezzature indicate nelle tavole di Piano sono riservate per la realizzazione di opere e di servizi pubblici o di pubblico interesse classificabili come standard urbanistici.

La numerazione delle singole attrezzature riportata nella tavola di Piano ha il seguente significato:

a. istruzione

1. asilo nido;
2. scuola materna;
3. scuola elementare;
4. scuola media inferiore;

b. attrezzature di interesse comune

5. chiesa;
6. centro religioso;
7. patronato;
10. centro sociale;
11. casa per anziani;
12. distretto sanitario di base;
13. centro recupero tossicodipendenti;
14. municipio;
15. caserma dei Carabinieri;
16. ufficio postale;
17. servizi tecnologici;

c. aree attrezzate a verde, parco, sport

18. area gioco bambini;
19. giardino pubblico di quartiere;
20. impianti sportivi di base;
21. altri impianti sportivi;
22. parco urbano;
23. area verde attrezzata;
24. area polivalente per il tempo libero;

d. aree per parcheggi: "P"

Gli Enti Pubblici ed i Privati, singoli o associati, possono realizzare direttamente gli interventi per l'attuazione delle opere su aree in proprietà o in diritto di superficie, previo nulla osta rilasciato dal Comune nel quale risulti che gli interventi sono compatibili con gli indirizzi generali e con i programmi comunali: le modalità della realizzazione dell'uso e dell'eventuale trasferimento delle aree e delle opere al Comune sono determinate da apposita convenzione approvata dal Consiglio Comunale.

Il PI ai sensi dell'art. 31 della LR 11/04 fissa come parametro complessivo minimo di riferimento negli ATO una dotazione di standard urbanistici pari a 30 mq/abitante, anche alla luce del livello qualitativo e quantitativo già conseguito nel territorio comunale. La dotazione esistente di cui all'Articolo "dimensionamento del piano" - aree per servizi" è pari a mq **35,5** per abitante, quindi ampiamente superiore alla soglia minima stabilita. I servizi saranno da verificare e reperire solo in ragione degli incrementi di popolazione successivi all'adozione del PI.

Fatto salvo quanto stabilito dall'art. 32 della LR 11/04 per le nuove edificazioni e i cambi di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti (ovvero che prevedano la variazione della dotazione degli standard), la dotazione delle aree a standard urbanistici pubblici o di uso pubblico richiesta per le differenti destinazioni d'uso a seconda delle modalità di attuazione è quella riportata negli specifici articoli relativi alle singole zone.

Per la destinazione turistico- ricettiva, la dotazione di standard è quella prevista dalla LR 11/2004

<b>DESTINAZIONE TURISTICO - RICETTIVA</b>	
<b>parcheggi</b>	<b>Dotazioni diverse</b>
15 mq/100mc o 10 mq/100mc	Con minimo 1 posto auto per ogni camera – art 31 LR11/2004
Sono fatte salve diverse dotazioni eventualmente previste dal PI per specifiche zone	

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.

Le aree a verde pubblico all'interno dei PUA sono da individuare preferibilmente in unica area.

I parcheggi derivanti dall'applicazione degli standard di urbanizzazione primaria e secondaria, anche per le attività commerciali, direzionali, artigianali e produttive, sono di proprietà pubblica o asserviti ad uso pubblico, In quest'ultimo caso la loro manutenzione è affidata ai soggetti privati proprietari. Sono ricavati in aree o costruzioni la cui utilizzazione è aperta alla generalità dei cittadini e degli utenti, fatte salve le eventuali limitazioni derivanti da norme del Codice della Strada o da atti di pianificazione o provvedimenti in materia di viabilità e traffico. Possono anche restare di proprietà privata purché l'uso pubblico venga assicurato fino a quando è in essere l'attività cui sono connessi.

Nei casi in cui non è specificato che il parcheggio debba essere effettivo, gli spazi di manovra e le rampe di accesso non possono comunque superare il 50% della superficie reperita.

Il valore delle aree e delle opere eventualmente cedute è detraibile dal contributo di urbanizzazione in sede di rilascio della concessione edilizia.

#### **ART. 49 AREE PER L'ISTRUZIONE**

All'interno di tale aree potranno essere realizzate le attrezzature prescolastiche e scolastiche relative all'insegnamento dell'obbligo e alle scuole medie superiori comprensive delle strutture di supporto quali palestre, mense, ecc..

Il rapporto di copertura fondiario non potrà essere superiore al 30%; l'altezza massima è fissata in 8,50 ml. fatte salve particolari esigenze didattiche o tecnologiche; distanza dai confini minimo metri 5.

Esternamente alla recinzione dell'attrezzatura, o in assenza al suo sito ideale, dovranno essere previste apposite aree da destinare alla sosta veicolare di estensione proporzionale al numero degli occupati nell'attrezzatura.

Internamente alla recinzione, o in assenza al suo sito ideale, di attrezzature scolastiche della scuola dell'obbligo e della scuola media superiore, si dovranno prevedersi appositi spazi attrezzati per la sosta delle biciclette tale da contenere almeno 3 biciclette ogni 5 alunni.

#### **ART. 50 AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE**

All'interno di tali aree dovranno essere realizzate attrezzature pubbliche o di uso comune, di interesse generale. Possono essere consentite attrezzature di tipo commerciale o direzionale, nel limite del 5% del volume edilizio, se tali attrezzature si configurano come servizio a quella principale.

L'indice di copertura fondiario massimo è fissato nel 50%; l'altezza massima del fabbricato non potrà eccedere 9,00 ml. fatte salve particolari esigenze di ordine tecnologico o funzionale; distanza dai confini minimo 5 metri.

A servizio dell'attrezzatura pubblica o di uso pubblico dovranno essere previste apposite aree da destinare alla sosta veicolare e a quella dei cicli e dei motocicli così dimensionate:

- attrezzature prive di sportelli aperti al pubblico: 5 mq/dipendente;
- attrezzature con sportelli aperti al pubblico: 5/mq dipendente e 1mq/mq di superficie lorda di pavimento degli spazi aperti al pubblico e degli uffici.

Per l'area di interesse comune (centro di recupero tossico - dipendenti) si prescrive sia consentito unicamente un ampliamento max del 100% della superficie coperta attuale del fabbricato esistente.

Per quanto riguarda l'area a servizi con destinazione casa per anziani si ritiene che il rapporto di copertura non deve essere superiore al 20% e inoltre parte dell'area dovrà

essere destinata a standard (gioco di pallavolo, ecc.), al fine di consentire un'integrazione con la struttura principale.

#### **ART. 51 AREE A PARCO ED ATTREZZATURE SPORTIVE**

Le aree destinate a parco dovranno essere conservate in modo tale da non danneggiare la crescita e lo sviluppo delle specie arboree tipiche della zona.

In esse si potranno realizzare appositi percorsi pedonali o ciclabili nonché attrezzature ginniche relative ai parchi "Robinson": gli unici fabbricati consentiti sono quelli atti a ospitare i servizi igienici, i locali per il deposito degli attrezzi per la manutenzione dell'area, nonché l'eventuale chiosco per il ristoro.

Sulle aree destinate alla realizzazione di attrezzature per lo svago e per lo sport, potranno essere realizzati edifici di servizio fino ad un rapporto di copertura non eccedente il 10% dell'area; è altresì consentita la realizzazione di un'abitazione per il custode nel limite di 500 mc. e nel rispetto delle norme generali fissate per le zone di tipo residenziale.

Per le aree destinate a verde attrezzato e parcheggio localizzate in prossimità del Santuario all'Angelo, si prescrive che, se realizzate, siano opportunamente alberate e organizzate con elementi vegetali di arredo, fermo restando quanto previsto dalle norme specifiche di tutela del parco del Monte Summano.

#### **ART. 52 PARCHEGGI**

Nelle tavole di Piano sono delimitate le specifiche aree da destinare a parcheggio pubblico o di uso comune, secondo due tipologie:

- aree comprese all'interno del perimetro di zona riportato nelle tavole 2.1, 2.2, 2.3: sono aree destinate a parcheggio in funzione delle attività che su esse prospettano. Concorrono al calcolo del rapporto di copertura e alla capacità edificatoria delle zone finitime e, alla cessazione dell'attività che ne richiede la presenza, possono essere ricomprese all'interno dell'area privata;
- aree esterne al perimetro di zona riportato nelle tavole 2.1, 2.2, 2.3: sono aree pubbliche esistenti o previste destinate alla sosta veicolare. Non concorrono al calcolo del rapporto di copertura né alla capacità edificatoria;

#### **ART. 53 VERDE PRIVATO**

Comprende porzioni di territorio ove, per le particolari caratteristiche morfologiche, per le condizioni ambientali o per la loro localizzazione, si rende opportuna la conservazione dello stato attuale. Sono ammessi parcheggi, percorsi pedonali, cortili, piscine per una superficie complessiva non superiore al 30% dell'area totale scoperta e purché non comportino, dove esistenti, rimozione di alberature di pregio.

Non sono consentite nuove edificazioni.

Per gli edifici eventualmente compresi, fatte salve eventuali indicazioni puntuali, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e ristrutturazione.

La zona a verde privato concorre al calcolo del rapporto di copertura.

#### **ART. 54 VIABILITÀ'**

La cartografia di PI identifica con apposita grafia le strade esistenti e quelle di progetto e le relative fasce di rispetto.

I tracciati delle nuove strade hanno carattere indicativo. Spetta al Piano Urbanistico Attuativo o al progetto dell'infrastruttura definirne l'esatto tracciato, fermo restando lo schema distributivo generale e l'approvazione da parte dell'Ente Gestore.

All'interno delle fasce di rispetto nella definizione esecutiva dei tracciati stradali possono essere previste variazioni e traslazioni di sede stradale (includere banchine e piste ciclabili) finalizzate alla migliore realizzazione delle opere stesse.

I percorsi della viabilità secondaria possono essere modificati mediante approvazione di apposito progetto ai sensi della Legge n. 1/78 con deliberazione del Consiglio Comunale.

- a. strade principali con funzione prevalentemente regionale: sono accessibili solo mediante i nodi indicati dal P.I.;
- b. strade primarie con funzione prevalentemente intercomunale: sono accessibili solo attraverso i nodi indicati nelle tavole di P.I. o attraverso eventuali nuove immissioni di strade secondarie, purché distanti non meno di 500 ml. dagli accessi preesistenti e da quelli previsti dal P.I.;
- c. strade secondarie con funzione prevalentemente comunale: sono accessibili mediante normali immissioni dalle strade locali ed interne (per le quali sussisterà l'obbligo di dare la precedenza);
- d. strade locali con funzione prevalentemente urbana o agricola: sono accessibili anche dai singoli lotti in qualunque punto distante almeno 15 ml. dalla curve e dagli incroci, mediante normali immissioni con l'obbligo di dare la precedenza;
- e. strade interne con funzione di distribuzione capillare degli autoveicoli: le stesse prescrizioni del punto d. Per le strade residenziali a fondo cieco di nuova realizzazione la sezione minima della carreggiata non può essere inferiore a ml. 5,50 e al termine di detta strada deve essere prevista una piazzola per l'agevole manovra degli automezzi, nella quale sia inscrivibile un cerchio di diametro non inferiore a ml. 12,00.

Il riordino di Via Roma ha per obiettivo quello di non ostacolare il traffico veicolare, trattandosi dell'arteria principale di attraversamento; in questo contesto saranno favoriti gli interventi miranti all'eliminazione degli accessi carrai, all'ampliamento degli spazi prospicienti quelli pubblici e all'eliminazione della sosta lungo l'asse stradale.

Per i sottopassi indicati in planimetria di progetto, si prevede un'altezza non superiore a 3,80 ml. essendo riservati alle sole autovetture, ai pedoni e ai ciclisti come indicato nella Tav. 13.3 del P.I.; particolare cura dovrà essere riservata alla realizzazione delle trincee al fine di consentirne un inserimento non conflittuale con l'intorno edificato.

Per i nuovi insediamenti previsti lungo la SP n. 349 e n. 350, ogni nuovo accesso su dette strade provinciali deve essere preventivamente proposto alla Provincia.

## **ART. 55 PERCORSI PEDONALI E PISTE CICLABILI**

Nelle tavole di progetto il PI individua i principali percorsi pedonali e le piste ciclabili che consentono una migliore accessibilità alle attrezzature pubbliche ed ai poli di attrazione urbana. Le norme stabilite nel presente articolo ed i tracciati individuati nella tavola di progetto hanno carattere indicativo; l'amministrazione locale approverà i progetti dei percorsi ciclabili e pedonali definendone le specifiche caratteristiche tecnico - costruttive; all'interno degli strumenti urbanistici attuativi i percorsi sono indicativi di tracciati e relazioni tra punti significativi dell'insediamento: l'effettiva localizzazione è demandata allo strumento attuativo.

Per i percorsi ricavati all'interno di aree verdi (pubbliche o private) o comunque separati dalla viabilità veicolare, valgono le seguenti prescrizioni:

- a. accesso riservato ai pedoni od ai ciclisti;
- b. larghezza minima della carreggiata: 2,50 ml. per le piste ciclabili e ml. 1,50 per i percorsi pedonali;
- c. pavimentazione: fondo naturale battuto, formelle o grigliato cementizio di colore tendente al rosso, trachite, asfalto di tonalità tendente al rosso.

Per i percorsi sovrapposti alla viabilità esistente o prevista valgono le seguenti prescrizioni:

- d. accesso riservato ai pedoni ed ai ciclisti: può essere consentito l'accesso ai mezzi motorizzati dei soli frontisti;
- e. larghezza minima della carreggiata: come quella eventualmente esistente con un minimo di ml. 2,50;
- f. pavimentazione: preferibilmente su piano elevato rispetto a quello stradale di almeno 0,15 ml., di porfido, di trachite, formelle autobloccanti di colore rosso, asfalto ecologico di colore tendente al rosso.

Qualora la superficie di calpestio si trovasse alla medesima quota della carreggiata stradale, è obbligatoria la realizzazione di apposite barriere di protezione lungo i tratti adiacenti alle arterie di grandi traffico.

La superficie non utilizzata per il transito andrà sistemata a verde, con prato piantumato.

Anche se non indicato puntualmente lungo la viabilità principale, i percorsi pedonali e le piste ciclabili saranno previste di siepi e filari alberati compatibilmente con la sicurezza del transito.

## TITOLO SETTIMO - TUTELA DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO

### ART. 56 VINCOLI, FASCE DI RISPETTO ED ELEMENTI DI TUTELA

Il PI individua nelle tavole denominate "Vincoli e tutele" gli ambiti e gli immobili soggetti a vincolo o a tutela dalla legislazione vigente, dal PAT e dal PI stesso con il seguente significato:

- a) vincoli e tutele disposti in recepimento automatico da norme di legge o provvedimenti emessi dagli enti competenti: nelle tavole di Piano sono riportati a titolo ricognitivo rimandando, in caso di dubbio interpretativo, all'esatta individuazione operata nel provvedimento originario;
- b) vincoli e tutele disposti da provvedimenti di competenza comunale (PAT, PI, ordinanze sindacali ecc.): sono da intendersi come prescrizione.

Il vincolo e la tutela si sovrappongono alla zonizzazione di Piano: conseguentemente, in tali ambiti, gli interventi ammessi dalla disciplina di zona sono realizzabili nel limite di quanto stabilito dal vincolo o dalla tutela, i quali risultano prevalenti, e previo nulla-osta da parte delle Autorità preposte quando previsto per legge.

La mancata indicazione nel PI di ambiti o immobili che risultino vincolati a norma di legge non esime dalla rigorosa applicazione della disciplina di cui alla norma che disciplina il vincolo.

Analogamente, l'errata indicazione di ambiti o immobili vincolati nella tav. 1 del PAT che non risultino vincolati a norma di legge, non comporterà l'applicazione della disciplina di cui ai commi successivi, ancorché riportati nel quadro conoscitivo.

Nei casi di discordanza tra elaborati del PAT ed elaborati del PI, valgono le grafie riportate negli elaborati grafici del PI in quanto redatte alla scala di maggior dettaglio ed in base ad un maggior livello di approfondimento. I vincoli e le fasce di rispetto sono applicati secondo le modalità ed i parametri stabiliti dalle specifiche norme, da verificare puntualmente in sede di attuazione degli interventi ammessi dal Piano.

La modifica e l'aggiornamento di norme sovraordinate relative alla individuazione ed alle modalità di applicazione dei vincoli e delle fasce di rispetto riportate negli elaborati grafici e nelle presenti NTO, costituiscono automatica variante al PI.

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 di tutela.

Nella carta denominata "Vincoli e tutele" sono riportati a titolo ricognitivo i sotto riportati vincoli.

## VINCOLI

### **Vincolo idrogeologico-forestale (R.D.L. 30.12.23, n. 3267)**

Il vincolo idrogeologico – forestale riguarda le aree sottoposte a tutela ai sensi del RD 3267/1923 e delle leggi regionali di settore.

Le opere da realizzarsi nell'ambito della aree sottoposte a vincolo idrogeologico e forestale, sono subordinate all'autorizzazione preventiva di cui al R.D. 16.05.1926 n. 1126 e della legislazione regionale in materia.

### **Vincolo monumentale D.Lgs 42/2004**

Gli edifici vincolati ai sensi della parte II del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 “Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell’articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137” e successive modificazioni, ricadenti all’interno del territorio comunale e di proprietà privata, sono i seguenti:

- Casa Verlatto
- ex-Pastificio Barattoni
- Birreria Real Summano
- Villa Xilo

Oltre agli immobili sopra elencati, sono soggetti al vincolo monumentale gli edifici di proprietà pubblica ai sensi dell’art. 10 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 “Codice dei beni culturali e del paesaggio”

Gli immobili sottoposti a tutela diretta ed indiretta ai sensi del Decreto Legislativo 22 Gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio parte II, non possono essere distrutti, danneggiati o adibiti ad usi non compatibili con il loro carattere storico o artistico oppure tali da recare pregiudizio alla loro conservazione.

Gli interventi su detti immobili dovranno garantire la conservazione e/o il recupero dei caratteri dell’impianto originario, con particolare riferimento ai rapporti tra pieni e vuoti, alla tutela degli apparati decorativi sia degli esterni che degli interni, degli intonaci, degli infissi e dei portoni.

Gli interventi di recupero e riuso degli immobili vincolati saranno subordinati alla contestuale sistemazione delle aree scoperte circostanti ed al mantenimento e/o ripristino dei segni morfologici di testimonianza storico – documentale caratterizzanti il sito.

L’esecuzione di opere e lavori di qualunque genere sugli immobili vincolati è subordinata all’autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio.

### **Vincolo sismico O.P.C.M. 3274/2003 – Zona 3**

L'intero territorio è classificato Zona sismica 3, ai sensi della D.G.R. 96/CR del 07 Agosto 2006. Gli altri riferimenti normativi sono: O.P.C.M. 3519/2006 e D.G.R. 71/2008.

In tutto il territorio comunale vige l'obbligo della progettazione antisismica e del deposito dei corrispondenti elaborati grafici e delle relazioni di calcolo, ovvero, nei casi consentiti ed in sostituzione del predetto deposito, della dichiarazione resa dal progettista, attestante la conformità dei calcoli alle normative antisismiche vigenti, così come disciplinate dai competenti provvedimenti statali e regionali in materia.

### **Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 Aree di notevole interesse pubblico (art. 136)**

Nelle aree ed edifici assoggettati a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004 – parte III, gli interventi ammessi sono subordinati al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica di cui alla parte III del succitato D.Lgs.

Gli interventi ammessi in aree vincolate dovranno rispettare gli obiettivi di tutela e qualità paesaggistica previsti dal PAT, gli atti di pianificazione paesistica di cui all'art. 135 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni culturali e del Paesaggio e le indicazioni della D.G.R.V. n. 986 del 14/03/1996 – Atto di indirizzo e coordinamento relativi alla subdelega ai comuni delle funzioni concernenti la materia dei beni ambientali – (B.U.R.V. n. 75 del 20/08/1996), in attuazione della L.R. 31/10/1994, n. 63 – Art. 9.

Sono individuati dal PTCP nel territorio alcuni beni culturali appositamente normati agli artt. 50, 54 e 58 delle NT del PTCP.

- Santuario dell'Angelo
- ex ferrovia Rocchette/Arsiero ora trasformata in tracciato ciclo – pedonale
- Corte rurale dei Pilastri

### **Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 Corsi d'acqua (art. 142, comma 1, lett. c)**

Il PI riporta il Torrente Astico quale corso d'acqua assoggettato a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

All'interno delle aree sottoposte a vincolo paesaggistico a tutela dei corsi d'acqua ogni intervento di manutenzione e riqualificazione dovrà avvenire nel principio della salvaguardia del territorio e della riduzione dell'impatto ambientale e degli inquinamenti.

In tali ambiti:

- sono vietati il danneggiamento, la raccolta e l'asportazione della flora spontanea, fatta salva la raccolta delle microalghe limitatamente alle specie invasive e degli elementi che mettano a pericolo l'equilibrio ambientale;
- è vietata la trinciatura della vegetazione ripariale e di fondo alveo con "dischi rotanti" o similari;
- è ammesso lo sfalcio della vegetazione dell'area di pertinenza, di quella spondale ed in alveo con mezzi meccanici a condizione che venga allontanato il materiale di risulta;

- è da mantenere la diversificazione della vegetazione ripariale con il mantenimento di alcuni tratti dell'area di pertinenza e di sponda ad evoluzione naturale.

**Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 - Aree boscate (art. 142, comma 1, lett. g)**

**Vincolo destinazione forestale L.r. 52/78 (art. 15)**

Gli interventi ammessi in aree vincolate saranno solo quelli di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e dovranno rispettare gli obiettivi di tutela e qualità paesaggistica previsti dal PAT, gli atti di pianificazione paesistica di cui all'art. 135 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni culturali e del Paesaggio e le indicazioni della D.G.R.V. n. 986 del 14/03/1996 – Atto di indirizzo e coordinamento relativi alla subdelega ai comuni delle funzioni concernenti la materia dei beni ambientali – (B.U.R.V. n. 75 del 20/08/1996), in esecuzione alla L.R. 31/10/1994, n. 63 – Art. 9.

Non saranno ammesse nuove costruzioni.

Gli interventi di tipo selvicolturale negli ambiti forestali dovranno tendere ad un progressivo miglioramento delle peculiarità ecologiche e ambientali caratteristiche di ogni ambito.

**Terreni di uso civico soggetti a vincolo di destinazione agro-silvo- pastorale**

Nel Comune di Piovene Rocchette sono presenti una serie di terreni assoggetti a tale vincolo sulla base di quanto decretato dal Commissario per la liquidazione degli usi civici con provvedimento n. 3602 del 08.10.1950.

I beni di uso civico sono inalienabili, inusucapibili e soggetti a vincolo di destinazione agro-silvo-pastorali; il diritto di esercizio degli usi civici è imprescrittibile.

I beni di uso civico sono sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi dell'articolo 142, lettera h), del DLgs 42/2004 e della LR 22 luglio 1994, n° 31.

L'inalienabilità e il vincolo di destinazione dei terreni ad uso civico con destinazione attuale a bosco/pascolo possono essere derogati solo a seguito di specifica autorizzazione della Regione.

**PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SUPERIORE**

**Siti di Importanza Comunitaria / Zone di protezione speciale**

Trattasi di aree sottoposte alle disposizioni per l'applicazione della normativa comunitaria e statale relativa ai siti di importanza comunitaria, zone speciali di conservazione e zone di protezione speciale di cui alle Direttive 92/43/CEE e 79/409/CEE, al D.P.R. 8 Settembre 1997, al D.P.R. 12 Marzo 2003, n.357, al D.M. 3 Aprile 2000, nonché alle relative deliberazioni della Giunta Regionale.

Gli interventi interni all'ambito del sito natura 2000 ammessi sono subordinati alla preventiva valutazione di incidenza ai sensi della direttiva 92/43/CEE, delle norme nazionali riguardanti la conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche, e delle disposizioni regionali avente per oggetto: "Attuazione direttiva comunitaria 92/43/CEE e D.P.R. 357/1997. Guida metodologica per la valutazione di incidenza. Procedure e modalità operative e successive modificazioni ed integrazioni.",

Gli interventi esterni al sito natura 2000, ma in grado, potenzialmente, di comportare incidenze significative su di esso, sono soggetti a quanto previsto dalla Relazione tecnica redatta ai sensi della D.G.R. 3173/2006 e allegata al Piano, approvata dalla competente Direzione Pianificazione Territoriale e Parchi. In tali interventi vanno salvaguardate le emergenze floro-faunistiche che hanno determinato l'individuazione dell'area come Sito Natura 2000.

### **Ambiti per l'istituzione di parchi e riserve naturali regionali – Parco naturale Regionale del PASUBIO, PICCOLE DOLOMITI, MONTE SUMMANO**

Il P.T.R.C., in esecuzione della L.R. 40/84, individua nel territorio del PAT un ambito per la formazione di Parco e Riserva Naturale come di seguito denominato

- a) 16. Pasubio, Piccole Dolomiti, Monte Summano.

Nelle more dell'istituzione del parco di interesse regionale "16. Pasubio, Piccole Dolomiti, Monte Summano" l'ambito territoriale in individuato dal PTRC è sottoposto alle "Norme Specifiche di Tutela" di cui al Titolo VII delle norme di attuazione del P.T.R.C.

### **Ambiti naturalistici di livello regionale**

Trattasi di ambito collinare montano corrispondente a indicazioni del P.T.R.C., ad altissima sensibilità ambientale o ad alto rischio ecologico.

In tali ambiti è vietata la nuova edificazione, ad eccezione di quelle opere e/o servizi necessari al miglioramento, al controllo ed alla visitazione del sistema. E' vietata inoltre l'apertura di nuove strade, ad eccezione di quelle al servizio dell'attività agro-silvo-pastorale e rurale, ed agli edifici esistenti. Sono vietati altresì scavi, movimento di terreno e di mezzi, suscettibili di alterare l'ambiente con esclusione di quelli necessari all'esecuzione di opere pubbliche e di sistemazione idraulica.

### **Aree classificate a pericolosità geologica e zone di attenzione nel piano di assetto Idrogeologico**

Nella carta dei vincoli e delle tutele del PI sono state riportate le zone di attenzione e le aree classificate P2 e P3 nel Piano stralcio di Assetto Idrogeologico dei bacini dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave e Brenta-Bacchiglione. Per le aree classificate P2 e P3 sono consentiti i soli interventi previsti all'Art. 10 e 11 delle norme tecniche del PAI dei bacini dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave e Brenta-Bacchiglione. Per le zone di attenzione, fino all'attribuzione della classe di pericolosità da parte dell'Autorità di Bacini, si applica quanto previsto dall'art. 8 delle predette norme tecniche.

## **FASCE DI RISPETTO**

Nella carta dei vincoli e delle tutele del PI sono state altresì riportate, a titolo ricognitivo, le fasce di rispetto sotto elencate.

In tali zone è vietata qualsiasi edificazione anche interrata che non sia relativa alla infrastruttura protetta.

Tali zone concorrono alla determinazione del rapporto di copertura e sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime, secondo i parametri delle stesse;

All'interno delle fasce di rispetto sono di norma consentiti gli interventi agricoli non comportanti la realizzazione di manufatti fuori terra ad eccezione delle serre, parcheggi, strade di accesso, parchi naturali od attrezzati;

### **Idrografia - Fascia di rispetto idraulico**

È istituita una fascia di tutela di m. 30 dall'unghia esterna dell'argine principale dei corsi d'acqua individuati nel PAT, ai sensi dell'art. 41 della L.R. 11/2004.

All'interno della suddetta fascia di tutela fluviale non sarà consentita la realizzazione di nuove costruzioni, né trasformazioni dello stato dei luoghi incompatibili con gli obiettivi di salvaguardia e tutela del PI, tuttavia qualsiasi eventuale intervento dovrà essere autorizzato dall'Ente idraulicamente competente per il corso d'acqua interessato.

Entro tali fasce saranno consentiti gli ampliamenti degli edifici legittimamente esistenti, nel rispetto delle disposizioni regionali e statali vigenti, compatibilmente con le altre previsioni del PI e con la disciplina degli strumenti sovraordinati, purché non sopravanzino il fronte esistente, e fatto salvo il rispetto della distanza dal demanio idrico.

Per gli edifici ricadenti all'interno della fascia di rispetto idraulico sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo previa acquisizione di un parere di concessione/autorizzazione idraulica presso gli enti competenti (Genio civile o Consorzio) ai sensi del R.D. n. 523/1904 e del R.D. n. 368/1904.

È fatta salva la distanza di rispetto di m. 10 dal demanio idrico (corsi d'acqua pubblici), ancorché non individuati planimetricamente, ai sensi del R.D. 523/1904.

Stante l'esigenza di garantire l'operatività degli enti preposti per gli interventi manutentori con mezzi d'opera, in fregio ai corsi d'acqua pubblici non potranno essere eseguiti lavori, o collocate essenze arbustive per una distanza di 6 m dal ciglio del canale.

### **Sorgenti/fasce di rispetto**

È individuata in cartografia la sorgente Crosarola

Per le risorse idropotabili, si applicano le norme di tutela e salvaguardia previste dall'art. 94 del d. Lg.vo 3 aprile 2006, n. 152, della direttiva 2000/60/ce del 23/10/2000 e relative norme di recepimento e del piano regionale di tutela delle acque. Nelle fasce di rispetto da pozzi, sorgenti, risorse idropotabili, reticolo idrografico principale l'utilizzo agronomico delle deiezione zootecniche e delle sostanze ad uso agricolo deve essere

condotta in conformità al quadro normativo vigente ed in applicazione del “codice di buona pratica agricola” (dir. 91/676/ce “direttiva nitrati”). Si richiama il rispetto della normativa vigente in materia.

In assenza dell'individuazione della zona di rispetto, la stessa ha un'estensione di 200 metri di raggio rispetto al punto di captazione o di derivazione.

All'interno della fascia di rispetto le trasformazioni ammesse dalla disciplina di zona, devono prevedere la messa in sicurezza rispetto all'area vincolata e le condizioni indispensabili alla salvaguardia della risorsa stessa.

Si ricorda inoltre che nelle aree di rispetto non sono ammessi l'impiego di prodotti fitosanitari e la pratica agronomica della concimazione/fertilizzazione.

### **Viabilità - Fascia di rispetto stradale e corridoi viabilità di progetto**

Nelle fasce di rispetto stradali saranno ammesse esclusivamente le opere compatibili con le norme dettanti disposizioni in materia di sicurezza, tutela dall'inquinamento acustico ed atmosferico, nonché la realizzazione di nuove infrastrutture stradali e/o l'ampliamento di quelle esistenti.

Dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni di legge:

- 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".

La profondità della fascia di rispetto stradale coincide con la distanza da osservare per l'edificazione prevista dalle presenti norme o, in attinenza, dal Regolamento Edilizio.

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

E' ammessa la costruzione a titolo precario di impianti per la distribuzione di carburante od impianti di servizio (alla manutenzione della strada) realizzati a cura dell'Ente Gestore.

Per gli edifici ricadenti all'interno della fascia di rispetto stradale sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia: Per gli edifici residenziali è consentito altresì un ampliamento fino agli indici di zona e, ove non presente quest'ultimo, fino a 800 mc., compreso l'esistente nel rispetto delle norme del codice della strada sopra elencate.

L'eventuale ridefinizione dell'ampiezza delle fascia di rispetto stradale è subordinata all'acquisizione del parere favorevole da parte dell'ente Gestore.

A norma dell'art. 36 della L.R. n. 11/2004, la demolizione di edifici ricadenti nella fascia di rispetto di cui al presente articolo, finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela,

determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio determinato ai sensi dell'articolo relativo ai crediti edilizi delle presenti norme.

A norma dell'art. 37 della L.R. n. 11/2004 sono consentite compensazioni che permettano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di eventuale vincolo preordinato all'esproprio, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'Amministrazione procedente dell'area oggetto di vincolo.

E' consentita la realizzazione di parcheggi pubblici e privati.

#### **Elettrodotti/Fasce di rispetto**

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

La costruzione di fabbricati in prossimità di elettrodotti deve necessariamente risultare compatibile con gli stessi ed in particolare deve essere rispettata la vigente normativa in materia di distanze tra edifici e conduttori elettrici.

#### **Cimiteri/Fasce di rispetto**

Gli interventi nelle aree di rispetto dei cimiteri devono avvenire nel rispetto del Regio Decreto n. 1265 del 1934, come modificato dall'art. 28, "Edificabilità delle zone limitrofe ad aree cimiteriali", della Legge 1 agosto 2002 n. 166.

All'interno della zona di rispetto cimiteriale non sono ammesse nuove costruzioni salvo quelle strettamente funzionali al cimitero o gli ampliamenti dello stesso. 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, qualora non in contrasto con le disposizioni dello strumento urbanistico, e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'art. 3 del DPR 380/2001.

#### **Impianti di comunicazione elettronica**

In prossimità dei suddetti impianti, e per l'installazione di quelli nuovi, dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni di legge:

- DPCM 08/07/2003;
- D. Lgs. 259/03 (Codice delle comunicazioni elettroniche)
- Legge Regionale 9 luglio 1993, n.29

#### **Gasdotti/Fasce di rispetto**

Dal metanodotto è stabilita una fascia di rispetto di 12,0 m per lato: eventuali deroghe sono concesse dagli enti competenti. Si rimanda alla specifica normativa di riferimento.

**Allevamenti zootecnici intensivi**

Gli allevamenti zootecnici intensivi sono individuati nella cartografia di piano.

Per gli allevamenti zootecnici intensivi si applica quanto riportato nel precedente specifico articolo delle presenti norme.

**Fascia di rispetto insediamenti artigianali e industriali**

Questa fascia di rispetto viene prevista allo scopo di ridurre l'impatto ambientale provocato dagli insediamenti produttivi; al suo interno è prevista la piantumazione di alberi ad alto fusto e siepi compatte appartenenti alla flora locale; piazzali ed accessi già esistenti possono essere mantenuti prevedendo un'adeguata piantumazione; per gli edifici ricadenti al suo interno sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia.

## **INVARIANTI**

### **Grandi alberi**

Il PI individua nella tavola dei vincoli e delle tutele gli alberi monumentali di cui alla pubblicazione "I grandi Alberi" in particolare nel parco di villa Cercenà si trova un imponente Cedro dell'Himalaya, Cedrus Deodara, censito dal W.W.F. tra i grandi alberi della Provincia di Vicenza (vedi scheda beni ambientali n. 7).

È un esemplare arboreo di notevole sviluppo che va tutelato e pertanto sono vietati l'abbattimento e tutti gli interventi che possano compromettere l'integrità dell'albero e del suo apparato radicale.

Le azioni da svolgere per la tutela di questo monumento naturale sono stabilite dal PTCP dall'art. 57 delle N.T.

Per la tutela e valorizzazione degli alberi monumentali di cui al presente articolo si applica quanto stabilito con Legge regionale 9 agosto 2002, n. 20 s.m.i.

### **Elementi lineari/mura di cinta storiche**

I muri di antica costruzione in sasso, pietra e mattoni che delimitano le proprietà in aree marginali al centro storico e nel restante territorio comunale, sono classificati "beni culturali" e pertanto soggetti ai soli interventi di restauro e ricostruzione, di parti deteriorate e crollate, con materiali e tecniche analoghe alle originali; parziali demolizioni sono ammesse esclusivamente per adeguare gli accessi agli insediamenti esistenti.

## **FRAGILITA'**

### **Aree non idonee**

Sono riportate nella tavola dei vincoli e delle tutele quelle aree che il PAT aveva individuato come aree non idonee, per queste aree si seguano le indicazioni riportate nel prontuario di mitigazione ambientale all'articolo "Compatibilità geologica degli interventi urbanistici ed edilizi".

## **ELEMENTI DI TUTELA**

### **Ambito per l'istituzione di un parco – museo del territorio e dell'archeologia industriale ed edifici e complessi di archeologia industriale**

Il PI individua un'area che per la sua localizzazione, per la limitata alterazione antropica e per i valori ambientali e storico testimoniali derivanti dalla presenza di manufatti di archeologia industriale che le caratterizzano, costituisce elemento centrale del progetto di tutela e di riequilibrio dell'ecosistema comunale, e costituisce l'ambito preferenziale per l'istituzione del parco di interesse sovracomunale.

All'interno dell'ambito individuato, fatte salve le destinazioni di zona e i vincoli superiori, viene promossa una politica di tutela e valorizzazione ambientale, ecologica e storico-documentale. Detto ambito è riservato all'istituzione del parco di interesse sovracomunale con possibilità di creare aree destinate a servizi di supporto all'attività turistica ed ecologica, anche attraverso il riuso dei manufatti esistenti e la promozione degli itinerari turistici e naturalistici a piedi, in bicicletta, a cavallo, con idonea previsione di punti di sosta e d'informazione.

Sono inoltre oggetto di specifica tutela i seguenti edifici e complessi di archeologia industriale

- Birreria Real Summano
- ex-Pastificio Barattoni
- stabilimento ex- Lanerossi in riva al torrente Astico
- edifici storici dell'ex-quartiere operaio

### **Edifici individuati dall'Istituto regionale per le Ville venete ed edifici storico monumentali**

Villa Xilo

Villa Piovene/Borriero

Casa Canonica di Piovene;

Casa Verlato con l'adiacente Palazzo Fraccaroli (Castello degli Spiriti)

### **Contesti figurativi**

Il PI recepisce i contesti figurativi individuati nel PAT. L'obiettivo è quello di salvaguardare, oltre al manufatto architettonico, anche il contesto o l'ambito di riferimento.

All'interno di tali contesti devono essere garantiti:

- la conservazione dei coni ottici privilegiati e delle vedute panoramiche dei beni anche mediante la creazione di quinte o di elementi mitigatori atti a valorizzare la visibilità d'insieme degli stessi;
- il mantenimento e la valorizzazione degli aspetti naturali del territorio storico-agrario circostante;

All'interno dei contesti figurativi è ammessa l'edificazione nel rispetto degli art. 44 e 45 della Lr 11/04 prevedendo per gli elementi di degrado l'applicazione dei crediti edilizi.

Per gli edifici esistenti compresi nei contesti figurativi sono ammessi gli interventi che non comportano aumenti di volume.

All'interno dei contesti figurativi indicati nel PI sono vietati gli smembramenti e comunque la separazione tra aree verdi, edifici e contesto paesaggistico che possano comprometterne l'integrità e le relazioni con l'immediato intorno; deve essere evitata l'introduzione di essenze non pertinenti e mantenuti in efficienza gli elementi di arredo storico presenti; il colore delle facciate, dei manufatti e degli spazi scoperti dovrà essere in armonia con la bellezza del contesto figurativo.

### **Coni visuali**

Il PI individua i più significativi coni visuali che segnalano l'esigenza di tutelare vedute di elevato valore ambientale e paesaggistico a partire da un punto di osservazione privilegiato.

I coni visuali individuati sono Aperti e Puntuali. I coni visuali aperti sono volti principalmente alla percezione del paesaggio libero da edificazioni, mentre i coni visuali puntuali sono volti principalmente alla percezione del paesaggio con presenze storico-architettoniche-monumentali.

La tutela del cono visuale si estende fino alla prima quinta architettonico – edilizia o naturalistica a chiusura dello stesso.

Vanno salvaguardati gli elementi di tutela e rimossi gli elementi detrattori compresi all'interno del cono visuale.

Nei coni visuali al fine di non compromettere la pubblica percezione del bene sottoposto a tutela, sono vietati:

- l'interposizione di ostacoli (compresa la cartellonistica pubblicitaria) tra il punto di vista e/o i percorsi panoramici ed il quadro paesaggistico tutelato che ne alterino negativamente la percezione.
- non possono essere abbattute alberature, né tolti o soppressi elementi della vegetazione di pregio naturalistico o di valore storico-ambientale, salvo che per ragioni fito-sanitarie o di sicurezza; nel qual caso gli elementi abbattuti o soppressi dovranno essere sostituiti con altri della stessa specie;
- è vietata l'integrazione di vegetazione esistente con specie non autoctone e che comprometta l'immagine storica e dell'immaginario collettivo, ormai consolidata nello spazio e nel tempo;
- sono vietati tutti i movimenti di terra e, comunque in generale, tutte quelle opere che possano compromettere ed alterare l'integrità della percezione degli aspetti del paesaggio, ormai consolidata nello spazio e nel tempo;

Il cono visuale non pregiudica la potenzialità edificatoria di eventuali fabbricati esistenti al suo interno; per gli edifici esistenti negli ambiti di coni visuali verranno ammessi gli interventi di Ristrutturazione edilizia, per gli edifici privi di specifica scheda di intervento, mentre per gli edifici catalogati come storico-ambientali gli interventi ammessi saranno quelli individuati nelle schede d'intervento specifiche al fine di eliminare elementi incongrui, che potranno essere oggetto di credito edilizio.

Potranno essere ammessi interventi diversi per i coni visuali in conformità al parere dell'organo competente.

E' consentito l'uso agricolo e l'uso per attività ricreative all'aperto purché non sia compromessa l'integrità della percezione degli aspetti del paesaggio, ormai consolidata nello spazio e nel tempo.

### **Ambiti di tutela dl patrimonio storico della prima guerra mondiale sugli altipiani vicentini**

In attuazione degli art. 1 e 2 della L. 78/2001 "Tutela del patrimonio storico della prima guerra mondiale". Il P.I. ha individuato le permanenze storiche da tutelare (camminamenti, campi trincerati e postazioni, gallerie, trincee...) al fine di favorire le

iniziative di conoscenza e promozione, di fruizione pubblica attraverso sentieri e tabelle informative anche nell'ambito del sistema museale.

Sono individuate le seguenti postazioni: (1^ Postazione loc. Belvedere; 2^ postazione loc. Barchi; 3^ Postazione loc. Sogno) che vengono così regolamentate:

#### A - Postazione loc. Belvedere

Postazioni di artiglieria, baraccamenti, trincee, camminamenti presso la cima del monte Sommano. E' possibile con l'ausilio dei volontari opera la maggior parte dei lavori manuali (eliminazione di esemplari arborei invadenti, sistemazione del sentiero di collegamento per creare un percorso che permetta di raggiungere le postazioni, che saranno sistemate da ditta incaricata).

##### *Tipo di intervento*

- Recupero del sentiero (volontari);
- Taglio vegetazione invadente (volontari);
- Sistemazione due postazioni di artiglieria;
- Consolidamento baracche con rifacimento dei muri a secco crollati;
- Pulizia tratto di m.5 di trincea;
- Sistemazione vasca acqua e osservatorio;
- Restauro manufatto con scritta reparto artiglieria;
- Posizionamento di n. 5 bacheche descrittive.

#### B – Postazione loc. Sogno

Rifugi, baraccamenti, trincee, camminamenti presso loc. Sogno E' possibile con l'ausilio dei volontari opera la maggior parte dei lavori manuali (eliminazione di esemplari arborei invadenti, sistemazione del sentiero di collegamento per creare un percorso che permetta di raggiungere le postazioni, che saranno sistemate da ditta incaricata).

##### *Tipo di intervento*

- Recupero camminamenti e trincee (volontari);
- Taglio vegetazione invadente (volontari);
- Sistemazione e pulizia rifugi;
- Posizionamento di n. 2 bacheche descrittive.

#### C – Postazione loc. Barchi

Postazioni di artiglieria e trincee, presso loc. Barchi. E' possibile con l'ausilio dei volontari opera la maggior parte dei lavori manuali (eliminazione di esemplari arborei invadenti e pulizia trincee).

##### *Tipo di intervento*

- Recupero trincee e postazioni artiglieria (volontari);
- Taglio vegetazione invadente (volontari).

## **ART. 57 RECEPIMENTO DEGLI ESITI DELLA PROCEDURA DI VALUTAZIONE DI INCIDENZA AMBIENTALE.**

In relazione alle caratteristiche ambientali del territorio interessato dalla realizzazione degli interventi, alle caratteristiche tecniche del progetto, non è possibile che si verifichino effetti significativi sul sito Natura 2000.

Quale ulteriore attenzione alla valutazione degli impatti sul territorio dovuti agli interventi previsti, è indicata in cartografia un'area di sensibilità all'interno di cui i parametri per l'esenzione dalla valutazione di incidenza ambientale impongono una maggior attenzione.

Nonostante ciò, si prescrive quanto riportato di seguito:

### **1. Ambito di applicazione della Valutazione di Incidenza Ambientale:**

La valutazione di incidenza rappresenta la procedura di analisi preventiva cui devono essere sottoposti gli interventi che possono interessare i siti della Rete Natura 2000, per verificare gli eventuali effetti, diretti e indiretti, sulla conservazione degli habitat e delle specie presenti in un determinato sito.

La Valutazione di incidenza si applica agli interventi che non sono direttamente connessi o necessari al mantenimento in uno stato di conservazione soddisfacente delle specie e degli habitat presenti, ma che possono avere incidenze significative sugli stessi, singolarmente o congiuntamente ad altri interventi. Si applica quindi nei seguenti casi:

- a) Varianti agli strumenti urbanistici vigenti;
- b) Interventi che pregiudicano la connettività ecologica del sito con le aree naturali adiacenti (ad esempio nuove infrastrutture stradali che si frappongono tra aree naturali o con elevata potenzialità biologica), nonché progetti e piani che interessano aree della rete ecologica identificata dal PAT (zona di ammortizzazione e transizione), fatto salvo quanto previsto dalla D.G.R. n.3173 del 10 ottobre 2006, allegato A, paragrafo 3, punto A;
- c) Interventi che alterano il regime delle acque superficiali e sotterranee (ad esempio sbarramenti, canalizzazioni e derivazioni);
- d) Piani Urbanistici Attuativi rivolti all'espansione residenziale, produttiva, commerciale e a servizi, in quanto in grado di alterare le condizioni ambientali del territorio creando forme di inquinamento acustico, elettromagnetico, luminoso o atmosferico e fenomeni di impermeabilizzazione e artificializzazione del suolo;
- e) Interventi in aree di riqualificazione, riconversione e recupero stabilite dal Piano degli Interventi;
- f) Interventi non riconducibili alle casistiche riportate nei successivi punti 2 e 3.

Lo studio di incidenza dovrà avere i contenuti minimi di cui alla DGR n.3173 del 10 ottobre 2006, dovrà essere connotato da un elevato livello qualitativo dal punto di vista scientifico e redatto da figure professionali adeguate agli aspetti affrontati, così come meglio precisato di seguito.

### **2. Interventi per i quali non è necessaria la Valutazione di Incidenza Ambientale:**

Sono escluse dalla procedura di Valutazione di Incidenza le tipologie di intervento di seguito elencate, a condizione che il soggetto proponente, a mezzo di tecnico incaricato in possesso dei requisiti di seguito elencati, dichiari che gli interventi proposti non abbiano, né singolarmente né congiuntamente ad altri interventi, incidenze significative sui siti Natura 2000.

All'interno dell'area di sensibilità indicata dal P.I.:

- a) Interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia (esclusa demolizione e ricostruzione) che non comportino aumento della volumetria e/o superficie e una destinazione diversa da quella residenziale;
- b) Opere di pavimentazione e finitura di spazi esterni, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati purché funzionali alla residenza;
- c) corpi accessori pertinenziali purché funzionali alla residenza.
- d) altri progetti ed interventi relativi ad opere di entità minima, diverse da quelle sopra elencate e purché esterne alla zona SIC-ZPS, per le quali, salva la valutazione dei competenti uffici e previa produzione della dichiarazione di esenzione da parte del soggetto abilitato interessato, si escluda il verificarsi di significativi effetti negativi sui siti della rete Natura 2000.

All'esterno dell'area di sensibilità indicata dal P.I. e in generale delle aree appartenenti alla rete ecologica prevista dal PAT:

- e) interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia (esclusa demolizione e ricostruzione) che comportino ampliamenti finalizzati all'adeguamento igienico-sanitario (per una quota che non superi il 20% dell'esistente) e una destinazione d'uso residenziale o commerciale di vicinato;
- f) progetti ed interventi in area residenziale individuati, in quanto non significativamente incidenti, dal relativo strumento di pianificazione comunale la cui valutazione di incidenza sia stata approvata ai sensi della direttiva 92/43/CEE e del D.P.R. 357/97 e successive modifiche;
- g) altri progetti ed interventi relativi ad opere di entità minima, diverse da quelle sopra elencate, per le quali, salva la valutazione dei competenti uffici e previa produzione della dichiarazione di esenzione da parte del soggetto abilitato interessato, si escluda il verificarsi di significativi effetti negativi sui siti della rete Natura 2000.

**3. Ambiti di esclusione della Valutazione di Incidenza Ambientale e della dichiarazione di non incidenza**

Sono escluse dalla procedura di Valutazione di Incidenza e dalla dichiarazione di non incidenza le seguenti fattispecie di opere:

In tutto il territorio comunale:

- a) Piani e interventi già oggetto delle determinazioni assunte dalla Giunta Regionale con deliberazione 30 aprile 2004, n.1252 relativamente alla pianificazione e

gestione forestale e con le deliberazioni 10 dicembre 2002, n.3528 e 23 maggio 2003, n.1519 relativamente agli interventi agroambientali della misura 6f e alla misura 5e relativa alle indennità compensative da attuare nelle zone svantaggiate e zone soggette a vincoli ambientali del Piano di Sviluppo rurale vigente;

- b) Piani e interventi individuati come connessi o necessari alla gestione dei siti dai piani di gestione degli stessi o, nel caso di un'area protetta, dal piano ambientale adeguato ai contenuti delle linee guida ministeriali o regionali;
- c) Azioni realizzate in attuazione delle indicazioni formulate nell'ambito delle misure di conservazione di cui all'art.4 del D.P.R. 357/1997, approvate, relativamente alle Z.P.S., con D.G.R. 27 luglio 2006, n.2371;
- d) Interventi di manutenzione ordinaria;
- e) Interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o ascensori esterni, ovvero manufatti che alterino la sagoma dell'edificio.
- f) Elementi di arredo di aree pertinenziali degli edifici, comprese le pavimentazioni esterne.

Nella fascia compresa tra zona SIC-ZPS e fascia di sensibilità indicata nel PI

- g) Elementi di arredo urbano e nuove aree a verde pubblico, nonché nuove opere minori di sicurezza stradale;
- h) Costruzione di tettoie aperte almeno su due lati, loggiate, portici purché funzionali alla residenza;
- i) Realizzazione di poggiali, tettoie aggettanti, cornici di gronda e simili;
- j) Realizzazione di recinzioni di edifici in genere;
- k) Posa di pannelli fotovoltaici e pannelli solari termici su coperture di edifici esistenti per una potenza massima di 3 kw, installazione di impianti tecnologici esterni per uso domestico autonomo, quali condizionatori e impianti di climatizzazione dotati di unità esterna, caldaie, parabole e antenne. Nel caso di impianti con potenza superiore a quella segnalata o impianti tecnologici esterni non di uso domestico, si dovrà attivare la procedura di Valutazione di Incidenza;
- l) Opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e immediatamente rimosse al cessare della necessità e comunque entro un termine non superiore a 90 gg.

All'esterno dell'area di sensibilità indicata dal P.I. oltre agli interventi sopra indicati dalle lettere dalla q alla l

- m) corpi accessori pertinenziali purché funzionali alla residenza;
- n) Interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia (esclusa demolizione e ricostruzione) che non comportino aumento della volumetria e/o superficie e una destinazione diversa da quella residenziale;
- o) Opere di edilizia libera di cui all'art. 6 del DPR 380/2001 e art. 5 del REC.

**4. Contenuti minimi della dichiarazione di esenzione:**

La dichiarazione di esenzione va redatta per interventi relativi a opere di entità minima elencate ai precedenti punti del presente articolo, per i quali si presuma l'assenza di effetti negativi significativi sui siti della Rete Natura 2000

- Dichiarazione di conoscere le caratteristiche dei siti Natura 2000 esaminati;
- Dichiarazione motivata che l'intervento da realizzare non comporta effetti negativi significativi in merito ai seguenti fattori:
  - perdita di superficie di habitat e di habitat di specie faunistiche e floristiche;
  - frammentazione di habitat o di habitat di specie faunistiche e floristiche;
  - perdita di specie di interesse conservazionistico faunistico e floristico;
  - diminuzione della densità di popolazione faunistica e floristica;
  - alterazione della qualità delle acque, dell'aria e dei suoli;
  - interferenze con le relazioni ecosistemiche principali che determinano la struttura e la funzionalità dei siti.
- Dichiarazione asseverata che "con ragionevole certezza scientifica, si può escludere il verificarsi di effetti significativi negativi sui siti natura 2000, ad effetto della realizzazione del piano/ progetto/intervento".
- In alternativa alla dichiarazione di esenzione, il soggetto abilitato può sempre redigere e presentare lo screening preliminare secondo le modalità stabilite dall'allegato A) alla DGR 3173/2006.

Si precisa che per gli interventi individuati alla tabella di pagg. 30-31 della VINCA allegata al Piano, sono già individuati i contenuti relativi alle incidenze da riportare nella dichiarazione di esenzione.

#### **5. Requisiti dei soggetti che possono redigere la Valutazione di Incidenza (Screening, VINCA e Dichiarazione di esenzione):**

- a) Soggetti, compreso il progettista, purché in possesso di laurea magistrale in scienze forestali o agrarie o geologiche o equipollenti e/o di laurea magistrale in urbanistica, e/o in architettura e/o in ingegneria con piani di studio comprendenti materie naturalistiche e/o ambientali ovvero che abbiano frequentato corsi o master in materie naturalistiche e/o ambientali, nonché i docenti universitari e i docenti di scuole secondarie superiori che insegnano una o più materie riconducibili a quelle indicate dal paragrafo 2) dell'allegato A) alla DGR 3173/2006 (biologia, natura, ambiente) e purché tutti iscritti ad un Ordine professionale.
- b) Al di fuori della fascia di sensibilità la dichiarazione di esenzione può essere redatta anche da tecnico non laureato, purché in possesso di specifico curriculum
- c) Il possesso dei requisiti professionali richiesti deve essere dimostrato con apposito specifico curriculum da parte di tutti i soggetti che sottoscrivono la VINCA e dichiarato ai sensi e per gli effetti del DPR 445/2000 e s. m. e i.

#### **6. Verifiche e controlli**

- a) Gli uffici possono in ogni momento, nel rispetto della legge, chiedere la produzione di documenti comprovanti il possesso dei requisiti professionali e di competenza dichiarati. Possono altresì chiedere chiarimenti, acquisire elaborati integrativi e quanto sarà ritenuto necessario al fine dell'istruttoria di loro competenza nella materia di cui si tratta;

- b) Nel rispetto della normativa comunitaria, nazionale e regionale, gli uffici comunali possono valutare diversamente le fattispecie di esclusione dalla procedura di Valutazione di Incidenza Ambientale in relazione alla specificità dei singoli casi. Tali comportamenti dovranno essere adeguatamente motivati dagli uffici comunali secondo il principio della trasparenza.
- c) Per ogni attività non avente carattere edilizio o di mutamento permanente o temporaneo dei suoli, e che possa incidere significativamente sulle zone Natura 2000 a giudizio del competente ufficio, può essere richiesta la valutazione preliminare di screening e, all'esito, della VINCA, ovvero della dichiarazione di esenzione, in relazione alla significatività dell'impatto che tale attività può avere sulle zone incluse nella Rete Natura 2000.

#### **7. Misure di compatibilità ambientale**

- a) Va eseguito il controllo per quanto attiene lo smaltimento dei rifiuti, la raccolta e lo smaltimento delle acque reflue, nonché l'emissione di fumi in atmosfera, come regolati dalla normativa in vigore, per non provocare possibili inquinamenti al sito protetto;
- b) Durante i lavori devono essere messe in atto tutte le misure che possono evitare gli inquinamenti da parte di olii, carburanti, e sostanze tossiche in genere e tutte le precauzioni che possano ridurre gli effetti di eventuali sversamenti accidentali;
- c) La progettazione del verde va eseguita con l'obiettivo di sviluppare una diversità fitocenotica il più possibile elevata, controllando le specie utilizzate al fine di limitare lo sviluppo di specie non autoctone o di specie alloctone invasive;
- d) Va assicurata la conservazione delle formazioni vegetali estese o secolari lungo i fossi e i corsi d'acqua. Nel caso in cui la realizzazione degli interventi previsti dal Piano comporti l'eliminazione di siepi, filari e formazioni boschive, si dovrà provvedere a idonee misure di compensazione con la predisposizione di formazioni vegetali idonee ad ospitare la fauna locale.

## **TITOLO OTTAVO - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

### **ART. 58 VALIDITÀ DEI PIANI URBANISTICI ATTUATIVI E DELLE CONCESSIONI EDILIZIE APPROVATE IN DATA ANTERIORE ALLE PRESENTI NTO.**

L'entrata in vigore delle presenti NTO comporta la decadenza dei Piani Urbanistici Attuativi non confermati e riportati nelle tavole di Piano e/o nel Repertorio Normativo e dei titoli abilitativi in contrasto con le Norme stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine previsto dalla Concessione stessa. Qualora i lavori non vengano completati entro tale termine, il Piano Urbanistico Attuativo e la concessione decadono per la parte non realizzata.

I Piani Urbanistici Attuativi già vigenti e individuati nelle Tav. di P.I. e le convenzioni di urbanizzazione in vigore conservano piena validità.

Nei confronti degli strumenti urbanistici attuativi vigenti possono pertanto applicarsi i parametri edilizi ed urbanistici propri di quegli strumenti fino alla completa attuazione degli stessi: in questo caso eventuali varianti agli strumenti stessi non potranno modificare i parametri edilizi ed urbanistici previgenti né variarne la capacità insediativa teorica.

E' altresì ammesso, previa variante allo strumento attuativo vigente, l'adeguamento ai nuovi parametri urbanistici ed edilizi stabiliti dal P.I.: in questo caso deve essere attentamente verificata la dotazione di aree a standards provvedendo ad eventuali adeguamenti.

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

### **ART. 59 NORME DI SALVAGUARDIA**

Nell'ambito territoriale del Comune, dalla data di adozione del presente Piano e fino alla sua approvazione, si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 18 della LR 11/04 e successive modifiche ed integrazioni.

### **ART. 60 REVOCA DEL PRG VIGENTE**

Il presente PI sostituirà il PRG vigente approvato e successivamente modificato, a tutti gli effetti, dalla data di definitiva approvazione ed entrata in vigore.

## **ART. 61    MODIFICHE CONSEQUENTI A VARIANTI LEGISLATIVE**

I richiami a disposizioni legislative vigenti contenuti nelle presenti norme e nel RE si intendono estesi alle disposizioni legislative che entreranno in vigore dopo l'adozione del PI modificando quelle richiamate.

Il Consiglio Comunale provvederà all'aggiornamento del testo con deliberazione che diviene esecutiva ai sensi dell'Art. 3 della Legge 9 giugno 1947 n. 530.