



Comune di Fosso'

Provincia di Venezia

I° PI | adottato con D.C.C. N° 74 del 30.12.2008 | approvato con D.C.C. N°19 del 08.04.2009
I° variante | adottata con D.C.C. N° 55 del 14.08.2009 | approvata con D.C.C. N°97 del 22.12.2009
II° variante | adottata con D.C.C. N° 5 del 26.02.2010 | approvata con D.C.C. N°33 del 21.05.2010
III° variante | adottata con D.C.C. N° 44 del 29/12/2011 | approvata con D.C.C. N° 4 del 15/3/2012
IV° variante | adottata con D.C.C. N° 56 del 08/08/2012 | approvata con D.C.C. N° 65 del 24/10/2012
V° variante | adottata con D.C.C. N° N° 70 del 24.10.2013 | approvata con D.C.C. N° 3 del 10.02.2014

PIANO DEGLI INTERVENTI – COMUNE DI FOSSO' | QUINTA VARIANTE

RELAZIONE TECNICA - NORME TECNICHE stato vigente e variante

Comune di Fossò
Sindaco – Federica Boscaro
Assessore all'Urbanistica – Federica Boscaro

Responsabile al procedimento – arch. Rosita Sbicego

PROGETTISTA: arch. Sbicego Rosita
Area Servizi Edilizia Privata ed Urbanistica

febbraio 2014

RELAZIONE TECNICA

- 1. PREMESSA E CONTENUTI DELLA VARIANTE**
- 2. ELABORATI CHE COMPONGONO LA VARIANTE**
- 3. NORME TECNICHE OPERATIVE - ESTRATTO - STATO VIGENTE E VARIANTE**

1. PREMESSA E CONTENUTI DELLA VARIANTE

La presente relazione raccoglie i contenuti ed i riferimenti per la verifica della quinta variante al Piano degli Interventi, in seguito solo variante, con evidenziati gli obiettivi prefissi ed avuto riguardo alla compatibilità della stessa con il PATI.

Il comune di Fossò è dotato della seguente strumentazione urbanistica:

- PATI approvato a seguito di Conferenza di Servizi con la Regione Veneto del 7/2/2008, ratificata con Deliberazione di Giunta Regionale n. 822 del 8/4/2008;
- Piano degli Interventi approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 8/4/2009;
- 1^a variante al Piano degli Interventi (solo normativa) approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 97 del 22/12/2009;
- 2^a variante al Piano degli Interventi approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 21/5/2010;
- 3^a variante al Piano degli Interventi approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 4 del 15/3/2012;
- 4^a variante al Piano degli Interventi approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 65 del 24/10/2012.

Nella seduta del Consiglio Comunale del 27/11/2012 è stato presentato il documento preliminare alla 5^a variante al Piano degli Interventi, recante i contenuti e la finalità della variante stessa, come previsto dall'art. 18 della L.R. 11/2004 ed avuto riguardo alle seguenti tematiche progettuali:

- elisione di previsioni di edificabilità puntuali;
- valutazione e revisione dei gradi di protezione dei fabbricati;
- variazioni connesse al recepimento di accordi procedurali;
- revisione di previsioni finalizzate al recupero di volumi esistenti;
- revisione della normativa;
- correzione di errori grafici.

In data 17/1/2013 si è assolto alla fase della consultazione, partecipazione e concertazione con gli Enti ed Associazioni operanti sul territorio, a seguito della quale non sono emersi rilievi o contributi aggiuntivi rispetto a quanto già proposto.

L'Amministrazione Comunale ha disposto che sia dato corso, con la variante in adozione, alle procedure di approvazione della 5^a variante al Piano degli Interventi avuto riguardo, in questa prima fase, alla solà tematica della revisione delle Norme Tecniche Operative. La scelta è stata determinata dalla necessità di procedere ad una revisione della normativa riguardante le tipologie di attività insediabili nel Tessuto Produttivo esistente, connessa a significative prospettive di sviluppo di attività operante nel settore calzaturiero, mediante una variante normativa che escluda ogni possibile dubbio sulla ammissibilità di tale attività nel tessuto produttivo T4.

In merito il Consiglio Comunale già si era espresso con proprio atto deliberativo n. 37 del giugno 2013, disponendo, tramite propria interpretazione autentica, che nel Tessuto Produttivo T4 sia da ritenersi ammissibile l'insediamento di attività connesse alla lavorazione delle calzature, anche in cuoio.

A maggior conferma di quanto interpretato dal Consiglio Comunale, si procede con la presente variante alla corrispondente modifica dell'art. 20 delle Norme Tecniche Operative - *Tessuto produttivo* - ferme restando le premesse di cui al punto 1, per le quali l'attività calzaturiera è da considerare, per il territorio comunale di Fossò, propulsore dello sviluppo dell'area, soprattutto nelle forme dedicate all'alta qualificazione e specializzazione mediante valorizzazione delle esperienze umane, tecniche ed organizzative accumulate.

L'articolo verrà pertanto modificato allo scopo di allineare le previsioni di dettaglio a tale principio, salvaguardando nel contempo la facoltà di valutare l'ammissibilità dell'insediamento di attività che possano creare molestia o pregiudizio secondo criteri di valutazione, demandati all'Amministrazione Comunale, in ragione di documentate istanze.

Altre modifiche ed integrazioni vengono previsti, a seguito di segnalazioni pervenute dai tecnici comunali e dai professionisti esterni, relativamente ai seguenti articoli:

- l'art. 9 per quanto riguarda alcuni dei termini urbanistici ed edilizi di uso corrente;
- l'art. 9 bis (di nuova introduzione) che regola le caratteristiche tecniche delle recinzioni nei diversi tessuti;
- gli art. 17, 18, 19, 22, 26 e 35 riguardo a definizioni e parametri edilizi da precisare e/o integrare per quanto

concerne le modalità di edificazione nei vari Tessuti (altezza fabbricati, distanza da confini, definizioni varie).

La variante non incide sulle scelte strutturali e azioni strategiche precedentemente individuate nel PATI, indicando le azioni da svolgere per conseguire gli obiettivi di piano, le priorità, le interrelazioni, i soggetti coinvolti o da interessare e le condizioni per la fattibilità e l'attuazione delle previsioni, rimanendo in linea con l'impostazione del primo PI e rimanendo altresì confermato il quadro dei vincoli, delle prescrizioni e direttive fornite dal PATI e non compromettendo le possibilità di successiva attuazione degli obiettivi del PATI stesso.

2. ELABORATI CHE COMPONGONO LA VARIANTE

La variante si compone dei seguenti elaborati:

- Relazione tecnica con Norme Tecniche Operative - estratto - stato vigente e variante;
- Asseverazione di non necessità della valutazione di compatibilità idraulica;
- V.INC.A. - dichiarazione di non necessità.

3. NORME TECNICHE OPERATIVE - ESTRATTO - STATO VIGENTE E VARIANTE

Testo aggiunto

~~Testo stralciato~~

Articoli interessati dalla variante:

Art. 9 - Termini urbanistico edilizi di uso corrente

Art. 9 bis - Recinzioni

Art. 17 - Il Tessuto storico

Art. 18 - Il Tessuto consolidato

Art. 19 - Il Tessuto consolidato recente

Art. 20 - Il Tessuto produttivo

Art. 22 - Il Tessuto residenziale diffuso

Art. 26 - Le costruzione nelle aree agricole

Art. 35 - Le aree per i parcheggi

Articolo 9 Termini urbanistico edilizi di uso corrente

1. Si riportano di seguito i principali termini urbanistico, utili ai fini della gestione del Piano degli Interventi:

a) **Superficie territoriale (ST)**: e la superficie complessiva dell'area interessata dai vari interventi di attuazione del Piano degli Interventi ed e comprensiva di tutte le aree fondiarie destinate all'edificazione e di quelle necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria; la ST e misurata al netto delle aree destinate alla grande viabilità dal Piano degli Interventi ed al lordo delle strade eventualmente esistenti o che saranno previste internamente all'area;

b) **Superficie fondiaria (SF)**: e la superficie reale del lotto, derivante da rilievo topografico, al netto delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria esistenti o previste (strade, piazze, fossi e scarpate relative, etc...), pubbliche o su cui gravi una servitù di uso pubblico;

c) **Superficie coperta (SC)**: e la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra o che emergano dal suolo oltre i 50 cm, delimitate dalle superfici esterne dei muri perimetrali, o da parti in aggetto con pilastri di appoggio a terra con esclusione:

- degli elementi edilizi in aggetto senza pilastri a terra e senza sovrastanti corpi chiusi fino ad uno sbalzo di m 1,60 (es. tettoia, terrazza, balcone, sporti di gronda): oltre o diversamente realizzati sono interamente computati;
- i bersò, pompeiane, pergolati e gazebo, realizzati in aderenza ovvero staccati dai fabbricati, privi di qualsiasi elemento impermeabile di copertura; diversamente realizzati sono interamente computati;
- le scale aperte, le vasche antincendio, le piscine esterne.

d) **Numero di Piani (N)**: e la somma di tutti i piani fuori terra, indipendentemente dalla loro destinazione. E' considerato piano anche il sottotetto avente i requisiti di accessibilità e praticabilità;

e) **Altezza utile dei locali**: e la differenza tra la quota media dell'intradosso del solaio soprastante e la quota del piano di calpestio; in caso di solaio con travatura, si farà riferimento alla quota sopra trave se l'interasse delle travi e superiore a 70 cm;

e.1) Altezza dei fabbricati: è la distanza tra la quota media del terreno di pertinenza allo stato antecedente l'intervento e l'incrocio del piano dell'intradosso del soffitto, orizzontale o inclinato, dell'ultimo piano e il piano di facciata. Per gli edifici con destinazione produttiva o commerciale l'altezza è la distanza tra la quota media dle terreno di pertinenza e l'altezza del fronte del fabbricato;

e.2) Altezza del fronte dei fabbricati: è la differenza tra la quota media del terreno di pertinenza allo stato antecedente l'intervento e l'altezza massima del piano di facciata, comprensivo di ogni suo elemento;

f) **Volume delle costruzioni (V)**: per volume delle costruzioni si intende il volume lordo, calcolato al vuoto per pieno della sagoma dell'edificio o porzione di edificio dalla quota $\pm 0,00$ (quota media del piano campagna antecedente l'intervento), all'intradosso dell'ultimo solaio che delimita il "piano".

Sono esclusi dal calcolo del volume i seguenti elementi:

- i piani interrati (se ammessi);
- la parte edificata risultante dalla differenza del piano di calpestio interno e la quota media del terreno del lotto di pertinenza allo stato antecedente l'intervento, fino ad una quota non superiore a +50 cm;
- nel caso di edifici di nuova costruzione, lo spessore delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti perimetrali, superiori ai 30 e fino ad un massimo di ulteriori 25 centimetri; il maggior spessore dei solai intermedi eccedenti i 30 cm e fino ad un massimo di ulteriori 15 cm e tutti i maggiori volumi e superfici necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dell'indice di prestazione energetica previsto dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n.192, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo. Nel rispetto dei predetti limiti e permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del DPR 6 giugno 2001, n.380, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici e alle distanze minime di protezione del nastro stradale; tali detrazioni non concorrono nel calcolo della superficie lorda;

- le autorimesse fino ad un massimo di 30 m² netti e altezza utile interna non superiore a m ~~3,00~~ 2,40 per alloggio se realizzata fuori terra; oltre i 30 m² si computa la differenza di volume. Per i soli interventi edilizi da realizzarsi nel "*Tessuto residenziale diffuso T6*" tale superficie viene elevata a 40 m²;
- i magazzini pertinenziali (per il ricovero di attrezzature da giardino, biciclette, etc.) realizzati in aderenza al fabbricato principale, fino ad un massimo di 10 m² netti e altezza utile interna non superiore a m ~~3,00~~ 2,40. Gli stessi potranno costituire con l'autorimessa un unico vano. La previsione e/o realizzazione del magazzino pertinenziale, preclude la possibilità di prevedere e/o realizzare altri tipi di strutture esterne (es. cassette in legno, tettoie, pergolati coperti).
- gli elementi edilizi in aggetto rispetto alla sagoma predominante dell'edificio e di seguito elencati, fino ad una profondità lorda massima di m ~~2,50~~ 1,60: tettoia, terrazza, balcone. Si precisa che ai fini della misurazione della profondità si deve far riferimento al filo esterno del muro dell'edificio conteggiando anche eventuali parti rientranti non in aggetto; si precisa altresì che, qualora tale profondità risulti superiore a m ~~2,50~~ 1,60 (a ≤ ~~2,50~~ 1,60 m), tali volumi verranno interamente computati.

(disegno)

- i bersò, pompeiane, pergolati e gazebi, realizzati in aderenza ovvero staccati dai fabbricati, con superficie massima lorda di pianta non superiore a 25 m² per unità di riferimento di cui costituiscono pertinenza (singola unità e/o condominio), privi di qualsiasi elemento impermeabile di copertura: oltre o diversamente realizzati sono interamente computati.
- i portici pubblici e condominiali, nonché i portici ad uso delle singole unità la cui superficie lorda complessiva sia inferiore al 15% della superficie lorda dell'unità di pertinenza: oltre si computa la differenza.
- le logge (con tre lati chiusi, sia a piano terra che primo, o portico al primo piano) ad uso delle singole unità, la cui profondità lorda sia inferiore a 2 m. In ogni caso la superficie lorda di tale elemento, non deve superare il 10% della superficie lorda di piano. Oltre si computa la differenza.
- i volumi tecnici, fino ad un massimo di 8 m² lordi, per i quali venga presentata specifica e dettagliata documentazione tecnica e impiantistica che attesti la reale necessità degli spazi richiesti e che dovrà risultare coerente con la certificazione sull'agibilità dell'edificio. Devono intendersi volumi tecnici, ai fini dell'esclusione dal calcolo della volumetria ammissibile, i volumi strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, di condizionamento ecc.) che non possono per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme. A titolo esemplificativo sono da considerare volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere i serbatoi idrici, l'extracorsa degli ascensori, i vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento e dell'acqua calda sanitaria, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scala al di sopra delle linee di gronda, le centrali termiche a biomassa. In ogni caso la sistemazione dei volumi tecnici non deve costituire pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico.
- i sottotetti esistenti alla data del 31 dicembre 1998, ai sensi della LR 6 aprile 1999, n.12.
- i sottotetti non sono computati per le sole parti con altezza inferiore a m 1,50 ~~per non essere computati in termini di volume lordo devono avere tutte e contemporaneamente le seguenti caratteristiche: a) essere non praticabili in quanto non accessibili; b) essere non significativi in termini tributari (ovvero non accatastabili); c) avere altezza non superiore a m 1,30 per le parti con copertura piana e in caso di copertura inclinata avere altezza media non superiore a m 1,30 e altezza massima non superiore a m 2,30; d) avere superficie illuminante non superiore a 1/40 della superficie netta di pavimento del sottotetto.~~
- i sottotetti destinati a stenditoi condominiali, purché siano accessibili dalle scale condominiali e rispettino i limiti di altezza di cui al precedente punto.

- il volume lordo derivante dalla realizzazione di ingressi condominiali fino a 6,00 m² netti (oltre si computa la differenza), le scale condominiali compresi i pianerottoli di sbarco sul piano fino a 4,00 m² netti ciascuno (oltre si computa la differenza), gli ascensori.
- il volume lordo derivante dalla proiezione a terra della scala interna del singolo alloggio (inteso il solo elemento che consente il cambio di quota), compresa la superficie dei pianerottoli di sbarco, limitata allo spazio antistante necessario all'arrivo del servoscala pari a m 1,50 (specifiche tecniche DM 239/89).
- le casette in legno per ricovero degli attrezzi da giardinaggio liberamente appoggiate al suolo, prive di allacciamento ai pubblici servizi, con altezza massima (misurata al colmo) non superiore a m 2,50 e per un massimo di 6,00 m²: oltre sono interamente computate.

g) **Rapporto di copertura (RC)**: e il rapporto misurato in percentuale fra la superficie coperta (SC) e la superficie fondiaria (SF);

h) **Distanza dai confini (DC)**: le distanze dai confini vengono misurate radialmente rispetto alla sagoma dell'edificio in modo che ogni punto della sagoma rispetti la distanza prescritta. Si precisa che per distanza dai confini si intende la distanza minima tra due proprietà contigue; non si intende invece la distanza tra strada e proprietà;

i) **Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (DF)**: per distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti si intende la distanza minima che intercorre tra i vertici della proiezione orizzontale delle pareti finestrate e le pareti degli edifici che si fronteggiano (anche se solo una parete e finestrata). Ai fini del conteggio della distanza tra pareti finestrate non si tiene conto degli elementi che non concorrono alla formazione della superficie coperta e/o che non alterano la sagoma dell'edificio cui appartengono;

j) **Parete finestrata**: si intende per parete finestrata la parete che abbia porte e/o finestre; non si considerano finestrate le pareti nelle quali sono collocate esclusivamente superfici illuminanti in vetro cemento o luci come definite dall'articolo 901 del codice civile;

k) **Distanza dalle strade (DS)**: e la distanza minima, che intercorre tra il vertice della proiezione orizzontale dell'edificio (o della parte oggetto di ampliamento e/o nuova costruzione) e la linea di limite della sede o piattaforma stradale esistente o prevista dal Piano degli Interventi, comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili); a tale distanza minima fuori del perimetro dei centri abitati va aggiunta la lunghezza dovuta alla proiezione di eventuali scarpate o fossi e di fasce di espropriazione risultanti da progetti approvati;

l) **Aree a parcheggio**: si intende l'area di sosta, compreso lo spazio di manovra, escluse le sedi viarie di accesso, ma comprese quelle di distribuzione; ai fini dei rapporti di cui al successivo articolo 35, in ogni caso lo spazio di manovra ovvero le sedi viarie di distribuzione non potranno essere superiori all'area di sosta, convenzionalmente pari a 12,50 m²;

m) **Sagoma dell'edificio**: si definisce sagoma dell'edificio il profilo dell'edificio, ovvero la linea che delimita, nelle tre dimensioni, l'edificio stesso, fornendone i dati essenziali per individuarne l'aspetto. Non costituiscono modifica della sagoma gli interventi riguardanti la realizzazione e/o la modifica di camini, torrette, canne fumarie, terrazze e poggiali, sporti di gronda, bersò, aggetti senza sovrastanti corpi chiusi, ecc..., a condizione che la loro realizzazione/modifica non vari la superficie coperta, come sopra definita;

n) Per le **definizioni stradali** si fa riferimento all'articolo 3 del Nuovo Codice della strada

Art. 9 bis - Recinzioni

1. Le nuove recinzioni devono rispettare la tipologia edilizia locale e vanno realizzate con materiali tradizionali; in subordine vanno progettate rispettando le tipologie e i materiali utilizzati nella zona (o nelle zone) in cui l'intervento deve inserirsi. E' sempre possibile l'impiego di siepi di essenze arbustive locali eventualmente integrate con rete metallica disposta sul lato interno. L'altezza massima consentita è di m. 1,50.

2. I cancelli pedonali e carrai, inseriti nella recinzione, devono aprirsi verso l'interno della proprietà e le apparecchiature elettriche di controllo e di apertura automatica devono essere opportunamente inserite nell'ambiente circostante.

3. Nelle zone produttive la recinzione deve curare l'inserimento nell'ambiente rispettando le particolari esigenze funzionali dell'azienda. E' consentita un'altezza massima di ml. 2,00.

4. Nelle zone agricole sono vietate le recinzioni se le caratteristiche ambientali non le ritengono compatibili. Potranno essere consentite recinzioni con l'impiego di siepi di essenze arbustive locali secondo le indicazioni proposte al punto 1, o utilizzando materiali generalmente in uso (legno, etc.) che tuttavia non isolino impropriamente l'edificio o gli annessi rustici dal circostante ambiente e, comunque, non superiore a ml 1,50 senza zoccolatura. L'altezza massima consentita è quella rilevabile dalla tradizione locale considerando poi l'ampiezza dell'area di pertinenza all'edificio (o agli edifici) principale/i interessati alla richiesta.

Le recinzioni degli spazi scoperti devono essere realizzate su specifico progetto. Le recinzioni dovranno costituire una cortina di limitazione dell'area il più possibile unificata verso gli spazi pubblici e lungo le strade. Devono rispettare la tipologia edilizia locale e vanno realizzate con materiali tradizionali; in subordine vanno progettate rispettando le tipologie e i materiali utilizzati nella zona (o nelle zone) in cui l'intervento deve inserirsi. Sono prescritte le seguenti modalità esecutive:

- a) materiali: rete metallica o ringhiera in ferro, eventualmente con muretto di base di altezza massima cm 50 e paletti di supporto metallici. Muretto pieno in mattoni o intonacato a colori neutri in casi particolari di unitarietà di recinzione su fronte strada. Entro i limiti del Tessuto diffuso T6), le recinzioni con parti in muratura potranno essere realizzate solamente lungo le strade pubbliche o di uso pubblico. Con esclusione dei Tessuti produttivi, non sono consentite recinzioni in elementi prefabbricati in calcestruzzo, in ferro battuto o altre tipologie. Nei tessuti T2 e T3 sono ammesse recinzioni in ferro di profilo rettilineo. Nelle zone agricole sono vietate le recinzioni se le caratteristiche ambientali non le ritengono compatibili. Potranno essere consentite recinzioni con l'impiego di siepi di essenze arbustive locali secondo le indicazioni proposte al punto 1, o utilizzando materiali generalmente in uso (legno, etc.) che tuttavia non isolino impropriamente l'edificio o gli annessi rustici dal circostante ambiente e, comunque, non superiore a ml 1,50 senza zoccolatura. L'altezza massima consentita è quella rilevabile dalla tradizione locale considerando poi l'ampiezza dell'area di pertinenza all'edificio (o agli edifici) principale/i interessati alla richiesta. Nelle zone produttive deve essere curato l'inserimento nell'ambiente rispettando le particolari esigenze funzionali dell'azienda;
- b) siepi: di essenze arbustive adatte alla potatura con impianto di essenze locali a portamento arbustivo o capitozzato quali biancospino, acero campestre, platano, sambuco, olmo campestre, rosa canina, nocciolo, salice bianco, robinia, pioppo bianco, albero di giuda); altezza delle siepi secondo art. 892 CC;
- c) altezza massima: m 1,50 misurata dalla quota media del piano stradale prospettante o dal piano campagna per i confini interni . Nelle zone produttive è consentita un altezza massima di m 2,00;
- d) cancelli pedonali e carrai: siano realizzati con profilo semplice, non devono aprirsi verso l'esterno della proprietà e le apparecchiature elettriche di controllo e di apertura automatica devono essere opportunamente inserite nell'ambiente circostante;
- e) pilastrini o setti murari di supporto: elementi di supporto ai cancelli ed alle attrezzature di approvvigionamento impianti a rete devono essere realizzati in muro pieno in mattoni o intonacati a colori neutri o in c.a., con un'altezza massima di m 2,00;
- f) accessi carrabili: non possono essere dislocati, in base alla legislazione vigente, in vicinanza di curve o incroci stradali, al fine di non creare intralcio e pericolo alla circolazione viaria. Deve essere prevista una piazzola di profondità almeno m 5,00 rispetto al cancello di accesso

carrabile misurata dal ciglio della carreggiata, in modo da consentire la sosta di un veicolo. In mancanza della piazzola di sosta, il cancello dovrà essere provvisto di apertura automatica.

Tali norme valgono anche per gli interventi di ampliamento e ricostruzione.

Le recinzioni non devono impedire o comunque disturbare la visibilità per la circolazione stradale. In particolari situazioni all'interno dei centri abitati, sentito l'Ufficio viabilità, potrà essere prescritto l'arretramento, nei limiti fissati dall'art. 26 del D.P.R. 495/92, delle recinzioni da realizzarsi lungo le strade di tipo C e D.

Sono vietati manufatti tipo pensiline, ecc. in corrispondenza degli accessi pedonali.

Sono ammissibili deroghe, es. per le caratteristiche di preesistenze con valenza storico ambientale, per motivi di sicurezza e comunque solo se tecnicamente documentate e non riferibili a problematiche di vicinato.

Per quanto non contemplato nel presente articolo si fa riferimento all'art. 56 del regolamento Edilizio, visto quanto previsto dall'art. 8 delle presenti NTO:

Art. 17 - Il tessuto storico

DESCRIZIONE

1. E' il tessuto storico del comune di Fossò, ovvero gli agglomerati insediativi urbani che conservano nell'organizzazione territoriale, nell'impianto urbanistico o nelle strutture edilizie i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni economiche, sociali, politiche o culturali.
2. Costituiscono parte integrante di ciascun centro storico le aree in esso ricomprese o circostanti che, pur non avendo le caratteristiche di cui al primo comma, sono ad esse funzionalmente collegate, in quanto interessate da analoghi modi d'uso.
3. Coerentemente a quanto previsto dal PAT e alla LR n. 11/2004, l'obiettivo del Piano degli Interventi è quello di favorire la conservazione e la valorizzazione degli edifici e degli elementi di interesse storico, architettonico ed ambientale, e di promuoverne la valorizzazione attraverso l'insediamento di tutte le destinazioni d'uso compatibili con il valore storico architettonico del tessuto.
4. Il tessuto storico è considerato zona territoriale omogenea "A" ai sensi del DM 1444/1968.

DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE E DESTINAZIONI D'USO ESCLUSE

5. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale di cui all'articolo 14 delle presenti norme.
6. Con riferimento all'articolo 14 delle presenti norme, le destinazioni d'uso escluse sono:
 - commerciale in medie e grandi strutture di vendita, come descritto nella LR n. 15/2004;
 - produttivo.

TIPICI D'INTERVENTO SUGLI EDIFICI

7. Il tipo d'intervento caratterizzante il tessuto è il risanamento conservativo, sono consentiti tutti gli interventi definiti all'articolo 10 delle presenti norme.
8. In queste zone il Piano degli Interventi si attua generalmente attraverso intervento edilizio diretto o indiretto come definito all'articolo 4 delle presenti norme, delimitati mediante comparto negli ambiti eventualmente individuati nelle tavole "disciplina del suolo".
9. E' consentito per gli edifici uni-bifamiliari, per interventi di adeguamento igienico-sanitari, un ampliamento non superiore al 20% del volume esistente, con un massimo di 100 m³. Nel caso di costruzione o ampliamento l'altezza massima non potrà superare l'altezza degli edifici circostanti di valore storico-architettonico o ambientale e comunque nel rispetto dell'altezza massima contenute nel Piano degli Interventi e nel piano urbanistico attuativo.

PARAMETRI DI INTERVENTO

10. Valgono le seguenti norme:
 - a) edificabilità: ai fini edificatori sono consentiti solo i nuovi volumi espressi nelle schede norma del Piano degli Interventi o previsto nella presente normativa.
 - b) numero dei piani: numero massimo pari a 4 e altezza massima m 13,00 e comunque non superiore a quelli degli edifici circostanti di interesse ambientale o architettonico ricadenti nella stessa zona, salvo se e quando quanto espresso nelle schede norma del Piano degli Interventi o previsto nella presente normativa.
 - c) distanza dalla strada: secondo quanto previsto da DM 1444/68.
 - d) distanza minima dai confini: minimo m 5.00. Sono ammesse distanze minori o a confine, previo atto pubblico di asservimento regolarmente trascritto, registrato.
 - e) distacco tra fabbricati. Si distinguono i seguenti casi:
 - tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti anche con strada e spazio pubblico interposto, m 10.

- tra le pareti dei fabbricati contrapposte entrambe non finestrate, è in ogni caso prescritta la distanza minima pari a m 5,00. La costruzione in aderenza è consentita quando esiste costruzione a confine salvo diritti precostituiti. L'aderenza alle pertinenze non abitabili può avvenire con un'altezza massima pari a quella del preesistente corpo a confine e comunque con un'altezza minima pari a quella prevista per i vani accessori.
 - f) i fabbricati con portici ad uso pubblico, potranno essere edificati a confine con gli spazi a destinazione pubblica con la viabilità.
11. Nell'ambito del perimetro di Centro Storico, definito negli elaborati del Piano degli Interventi, gli interventi urbanistico-edilizi devono realizzarsi a mezzo di intervento edilizio diretto o piano attuativo secondo le seguenti indicazioni:
- a) piano attuativo per le aree identificate con apposito perimetro (schede di riferimento);
 - b) proposta di PdR, previa individuazione di "area di degrado" ai sensi della L. n. 457/1978, per la quale è ammesso un incremento di volume fino ad un massimo del 20% del volume da recuperare, secondo i seguenti dati stereometrici:
 - *indice massimo territoriale*: 2,8 m³/m²;
 - *numero di piani*: 4 piani e comunque non superiore a quelli degli edifici circostanti di interesse ambientale o architettonico ricadenti nella stessa zona;
 - *distacco dai confini e dai fabbricati*: le distanze da osservare dalle strade e dai confini, nonché il distacco tra gli edifici, possono essere diverse da quelle generalmente previste dai punti precedenti ai sensi dell'articolo 9, ultimo comma del DM n. 1444/1968, e saranno precisate dallo SUA con previsioni planivolumetriche;
 - *standard*: dovranno essere previsti appositi spazi per parcheggio di autoveicoli e di verde come previsto dall'articolo 14 "norme specifiche sulle destinazioni d'uso e relativo fabbisogno di standard".
 - c) in assenza di strumenti urbanistici attuativi, sono ammessi:
 - gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, senza alterazione dell'impianto tipologico originario riconducibile e la destinazione d'uso in essere;
 - gli interventi necessari per la realizzazione e/o l'adeguamento di servizi pubblici con esclusione di nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti;
 - quanto diversamente previsto dalle presenti norme ed indicato negli elaborati di progetto.
12. La superficie impermeabile massima realizzabile, per gli interventi di demolizione e ricostruzione, deve essere pari al 60% della superficie territoriale.

OPERE PERTINENZIALI AMMESSE E OPERE PERTINENZIALI ESCLUSE

13. Non è consentita la realizzazione di nuove opere pertinenziali.

Art. 18 - Il tessuto consolidato

DESCRIZIONE

1. E' il tessuto urbano che presenta delle caratteristiche morfologiche e tipologiche consolidate. E' il tessuto delle aree urbanisticamente sature, prevalentemente residenziali, caratterizzato da edifici a tipologia differenziata a bassa e ad alta densità edilizia. Il tessuto presenta una regola insediativa riconoscibile per il disegno dei lotti e per l'allineamento degli edifici alla viabilità principale, che ha portato alla realizzazione di aree morfologicamente ordinate, seppure con tipologie edilizie disomogenee.
Tali zone, con prevalente destinazione residenziale sono quelle già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e caratterizzate dalla quasi totale edificazione con un indice territoriale attuale superiore a $1,7 \text{ m}^3/\text{m}^2$ e superficie coperta superiore a 1/8 delle aree di pertinenza.
2. Obiettivo del Piano degli Interventi è quello di favorire la conservazione delle caratteristiche architettoniche e tipologiche degli edifici meritevoli di tutela e di permettere la trasformazione degli edifici, o delle parti del tessuto che nel tempo sono stati modificati, con interventi di recupero mirati alla riqualificazione dello stato dei luoghi e alla realizzazione di spazi pubblici.
3. Il tessuto consolidato è considerato zona territoriale omogenea "B" ai sensi del DM 1444/1968.

DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE E DESTINAZIONI D'USO ESCLUSE

4. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale, di cui all'articolo 14 delle presenti norme.
5. Con riferimento all'articolo 14 delle presenti norme, le destinazioni d'uso escluse sono:
 - commerciale in medie e grandi strutture di vendita, come descritto nella LR n. 15/2004. La possibilità di realizzare attività commerciali in medie strutture di vendita, è consentita unicamente negli interventi sottoposti a piano di recupero. Tale possibilità è subordinata al reperimento della dotazione di parcheggi, così come previsto dal presente Regolamento e dalle normative vigenti;
 - produttivo.

TIPI D'INTERVENTO SUGLI EDIFICI

6. In queste zone il Piano degli Interventi si attua generalmente attraverso intervento edilizio diretto o indiretto come definito all'articolo 4, delimitati mediante comparto negli ambiti eventualmente individuati nelle tavole "disciplina del suolo" (schede di riferimento).
7. Sono ammesse, con i limiti di cui all'articolo 10:
 - a) manutenzione ordinaria;
 - b) straordinaria;
 - c) restauro;
 - d) ristrutturazione;
 - e) demolizione e ricostruzione;
 - f) ampliamento degli edifici unifamiliari e bifamiliari (tipologie isolate, anche se edificate in aderenza con edifici produttivi, e fabbricati che originariamente, erano nati come abitazioni ad uso unifamiliare o bifamiliare, in proprietà distinte, in misura non superiore a 150 m^3 lordi per unità abitativa, relativamente al volume esistente alla data di adozione del PAT e può essere concesso anche in più soluzioni, fino alla concorrenza di 150 m^3).
8. Sulle aree libere sono ammessi i seguenti interventi:
 - a) realizzazione di nuovi volumi nelle aree soggette a progettazione unitaria o unità minime di intervento secondo le quantità definite nel Piano degli Interventi, con intervento diretto nei lotti tipo A e tipo B, secondo la seguente distinzione:
 - lotti individuati dal precedente PRG, confermati dal PI (A / 600 m^3 e B / 900 m^3);
 - lotti individuati dal PI (A / 450 m^3 e B / 750 m^3).

- b) tutti i corpi precari, aggiunti e le superfetazioni non legittimate andranno demolite senza ricostruzione.
9. Sono ammessi frazionamenti e accorpamenti delle unità immobiliari esistenti, purché siano compatibili con la tipologia edilizia e non riducano le parti a comune degli edifici e vengano eseguiti secondo le disposizioni della "guida agli interventi sugli edifici storici" di cui articolo 40 del titolo III "discipline specifiche" delle presenti norme. Devono essere garantiti appositi spazi a parcheggio secondo quanto previsto nelle presenti norme.

PARAMETRI DI INTERVENTO

10. Ai fini delle nuove costruzioni, degli ampliamenti e delle ricostruzioni, valgono le seguenti norme:
- a) tipologia edilizia: gli ampliamenti devono essere conseguenza dell'edificio, mentre nelle ricostruzioni gli edifici devono essere del tipo isolato, a schiera od in linea. L'area circostante gli edifici deve essere sistemata a giardino. Nelle nuove costruzioni previste nelle tavole di progetto (volume predeterminato) gli accessori, lavanderia, autorimessa e simili devono fare parte integrante del corpo stesso del fabbricato.
 - b) edificabilità: ai fini edificatori sono consentiti solo i nuovi volumi espressi nelle schede norma del Piano degli Interventi o previsto nella presente normativa.
 - c) numero dei piani: numero massimo pari a 3 e altezza massima m 10,00 salvo se ~~cond~~ quanto espresso nelle schede norma del Piano degli Interventi o previsto nella presente normativa.
 - d) distanza dalla strada: secondo quanto previsto dal DM 1444/68.
 - e) distanza minima dai confini: minimo m 5,00. Sono ammesse distanze minori o a confine, previo atto pubblico di asservimento regolarmente trascritto, registrato.
 - f) distacco tra fabbricati. Si distinguono i seguenti casi:
 - tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti anche con strada e spazio pubblico interposto, m 10;
 - tra le pareti dei fabbricati contrapposte entrambe non finestrate, è in ogni caso prescritta la distanza minima pari a m 5. La costruzione in aderenza è consentita quando esiste costruzione a confine salvo diritti precostituiti. L'aderenza alle pertinenze non abitabili può avvenire con un'altezza massima pari a quella del preesistente corpo a confine e comunque con un'altezza minima pari a quella prevista per i vani accessori.
 - g) i fabbricati con portici ad uso pubblico, potranno essere edificati a confine con gli spazi a destinazione pubblica con la viabilità.
 - h) le superfici scoperte devono essere destinate a giardino.
11. Gli interventi urbanistico-edilizi, previa individuazione di "area di degrado" ai sensi della L n. 457/1978, possono realizzarsi a mezzo di piano attuativo secondo le seguenti indicazioni:
- a) proposta di PdR, previa individuazione di "area di degrado" ai sensi della L n. 457/1978, per la quale è ammesso un incremento di volume fino ad un massimo del 20% del volume da recuperare, secondo i seguenti dati stereometrici:
 - *indice massimo territoriale*: 1,7 m³/m²;
 - *numero di piani*: 4 piani e comunque non superiore a quelle degli edifici circostanti di interesse ambientale o architettonico ricadenti nella stessa zona;
 - *distacco dai confini e dai fabbricati*: le distanze da osservare dalle strade e dai confini, nonché il distacco tra gli edifici, possono essere diverse da quelle generalmente previste dai punti precedenti ai sensi dell'articolo 9, ultimo comma del DM n. 1444/1968, e saranno precisate dallo SUA con previsioni planivolumetriche;
 - *standard*: dovranno essere previsti appositi spazi per parcheggio di autoveicoli e di verde come previsto dall'articolo 14 "norme specifiche sulle destinazioni d'uso e relativo fabbisogno di standard".

12. La superficie impermeabile massima realizzabile, per gli interventi di demolizione e ricostruzione, deve essere pari al 60% della superficie territoriale.

Art. 19 - Il tessuto consolidato recente

DESCRIZIONE

1. Sono le aree urbane di più recente costituzione, nelle quali l'edificato è caratterizzato spesso da un sistema urbanistico con carattere periferico, spesso con morfologia ordinata ma priva dell'integrazione con i servizi collettivi e senza che sia stato realizzato un sistema integrato di spazi pubblici.
2. Il tessuto consolidato recente è considerato zona territoriale omogenea "C" ai sensi del DM 1444/1968.
3. L'accorpamento in un unico tessuto delle ex zone C1 e C2, così come individuate nel precedente PRG ai sensi dell'articolo 24 della abrogata LR n. 61/1985, comporta e prevede che nelle zone urbanizzate, non urbanizzate e parzialmente urbanizzate, nelle quali l'indice territoriale attuale è compreso tra i $0,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ e i $1,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$:
 - a) le ex zto C1 e C2 completate, siano disciplinate con quanto previsto per il tessuto consolidato recente;
 - b) le ex zto C1 non ancora attuate, siano disciplinate con quanto previsto per il tessuto consolidato recente;
 - c) le ex zto C2 non ancora attuate, e riconfermate, le previsioni seguano le seguenti casistiche:
 - attuazione diretta nei lotti tipo A e tipo B, con corrispondenza alla nuova assegnazione volumetrica, secondo la seguente distinzione:
 - lotti individuati dal precedente PRG, confermati dal PI (A / 600 m^3 e B / 900 m^3);
 - lotti individuati dal PI (A / 450 m^3 e B / 750 m^3).
 - PUA vigenti, non ancora convenzionati alla data di adozione del Piano degli Interventi, vengono trattati come aree di trasformazione (AT_R), secondo quanto riportato nelle rispettive schede di progetto (con adeguamento degli standard e degli abitanti teorici ai nuovi parametri del Piano degli Interventi, mantenendo lo standard per abitante teorico di $150 \text{ m}^3/\text{abitante}$ di volume residenziale lordo come definito dal PRG previgente).

DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE E DESTINAZIONI D'USO ESCLUSE

4. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale di cui all'articolo 14 delle presenti norme, per la quale:
 - a) sono ammessi:
 - esercizi di vicinato con superficie non superiore a 150 m^2 ;
 - medie strutture di vendita con superficie oltre 150 m^2 e non superiore a 1000 m^2 ;
 - studi professionali, attività commerciali e direzionali;
 - magazzini e depositi commerciali, limitatamente ai piani terreni o seminterrati con un'estensione massima non superiore ai 400 m^2 ;
 - autorimesse pubbliche o private;
 - alberghi, ristoranti, trattorie, pensioni, bar, caffè;
 - banche;
 - cinema, teatri ed altri luoghi di svago.
 - b) sono esclusi dalle zone residenziali:
 - nuovo produttivo;
 - stalle, scuderie, fabbricati da adibirsi ad allevamenti di animali domestici;
 - le attività insalubri rientranti nell'elenco di cui al DM 05.09.1994.

TIPI D'INTERVENTO SUGLI EDIFICI

5. In queste zone il Piano degli Interventi si attua generalmente attraverso intervento edilizio diretto o indiretto come definito all'articolo 4 delle presenti norme, delimitati mediante comparto negli ambiti eventualmente individuati nelle tavole "disciplina del suolo" (schede di riferimento).
6. Tipi d'intervento sugli edifici, disciplinati all'articolo 10 del seguente regolamento, sono:

- a) manutenzione ordinaria;
 - b) manutenzione straordinaria;
 - c) restauro;
 - d) ristrutturazione in rispetto ai gradi di protezione degli edifici;
 - e) aumento volumetrico degli edifici unifamiliari e bifamiliari (tipologie isolate anche se edificate in aderenza con edifici produttivi, e fabbricati che originariamente, erano nati come abitazioni ad uso unifamiliare o bifamiliare, in proprietà distinte in misura non superiore a 150 m³ lordi per unità abitativa, relativamente al volume esistente alla data di adozione del Piano degli Interventi e può essere concesso anche in più soluzioni, fino alla concorrenza di 150 m³).
7. Tipi d'intervento ammessi sulle aree libere:
- a) realizzazione di nuovi volumi nelle aree soggette a progettazione unitaria o unità minime di intervento secondo le quantità definite nel Piano degli Interventi, con intervento diretto, come previsto al co.3 lettera c) del presente articolo.

PARAMETRI DI INTERVENTO

8. Ai fini delle nuove costruzioni, degli ampliamenti e delle ricostruzioni, valgono le seguenti norme:
- a) interventi ammessi per la destinazione residenziale:
 - tipologie edilizie ammesse: isolata, bifamiliare, a schiera
 - rapporto di copertura: 40%
 - numero dei piani: 2
 - altezza massima fabbricato: m 6,50
 - b) distanza dalla strada: secondo quanto previsto da DM 1444/68.
 - c) distanza minima dai confini: minimo m 5. Sono ammesse distanze minori o a confine, previo atto pubblico di asservimento regolarmente trascritto, registrato;
 - d) distacco tra i fabbricati. Si distinguono i seguenti casi:
 - tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti anche con strada e spazio pubblico interposto, la distanza non deve essere inferiore alla semisomma delle altezze, m 10;
 - tra le pareti dei fabbricati contrapposte entrambe non finestrate, è in ogni caso prescritta la distanza minima pari alla metà dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m 5. La costruzione in aderenza è consentita quando esiste costruzione a confine salvo diritti precostituiti. L'aderenza alle pertinenze non abitabili può avvenire con un'altezza massima pari a quella del preesistente corpo a confine, e comunque con un'altezza minima pari a quella prevista per i vani accessori.
 - e) i fabbricati con portici ad uso pubblico, potranno essere edificati a confine con gli spazi a destinazione pubblica con la viabilità;
 - f) le superfici scoperte devono essere destinate a giardino;
9. Gli standards minimi sono quelli descritti all'articolo 14 "Norme specifiche sulle destinazioni d'uso e relativo fabbisogno di standard" delle presenti norme.
10. La superficie impermeabile massima realizzabile, per gli interventi di demolizione e ricostruzione, deve essere pari al 60% della superficie territoriale.

Art. 20 - Il tessuto produttivo

DESCRIZIONE

1. Il tessuto produttivo occupa un ambito che si è trasformato dall'uso agricolo all'uso attuale in un tempo molto veloce se paragonato a quello del restante sistema insediativo. Questo ha permesso la formazione di un comparto relativamente omogeneo dal punto di vista insediativo. Come in altre parti dell'area della Riviera del Brenta il legame col settore calzaturiero è stato il propulsore dello sviluppo che ha raggiunto ormai la maturità. Il nuovo ciclo che si apre in questo periodo è orientato ad una ristrutturazione produttiva, sempre sul calzaturiero, centrata sull'innovazione e soprattutto sulla qualità del prodotto proprio per recuperare e valorizzare le competenze e le tecnologie maturate nell'ultimo ventennio. La risposta più opportuna è dunque quella di creare le condizioni urbanistiche e amministrative che favoriscano tale processo.
Per questo motivo un indirizzo per il Piano degli Interventi per tutti gli strumenti attuativi che da esso deriveranno sarà quello di favorire i processi di riqualificazione e riorganizzazione produttiva centrati sui settori produttivi tradizionali di questo territorio come quello della calzatura al fine di valorizzare le esperienze umane, tecniche e organizzative accumulate.
2. Il tessuto è costituito dalle principali aree produttive comunali, sorte in epoca recente in seguito a piani unitari e dislocate a nord in zone appositamente dedicate, riservate all'edificazione di complessi produttivi operanti prevalentemente nell'ambito del settore secondario e terziario, e specificatamente dell'artigianato e della piccola industria e del commercio.
3. L'obiettivo principale del Piano degli Interventi, in relazione da quanto previsto dalle strategie del PAT (riqualificazione e densificazione), è quello di consolidare la funzione produttiva, anche localizzando altre funzioni compatibili (commerciale, direzionale, etc...).
4. Il tessuto produttivo è considerato zona territoriale omogenea "D" ai sensi del DM 1444/1968.

DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE E DESTINAZIONI D'USO ESCLUSE

5. Con riferimento all'articolo 14 delle presenti norme, la destinazione d'uso ammesse sono:
 - commerciale;
 - direzionale;
 - produttivo (artigianale ed industriale). E' sempre ammesso, in ragione di quanto esposto al comma 1, l'insediamento di attività connesse alla lavorazione delle calzature ed accessori, anche in cuoio;
 - turistico-ricettivo.
6. Le destinazioni d'uso escluse sono:
 - commerciale in grandi e medie strutture di vendita di cui all'articolo 14 "norme specifiche sulle destinazioni d'uso e relativo fabbisogno di standard" delle presenti norme e alla LR n. 15/2004;
 - residenziale, con l'eccezione dell'alloggio di servizio o del custode, nella misura di uno per ogni unità produttiva, con superficie lorda max di mq 150,00;
 - stalle, scuderie, fabbricati da adibirsi ad allevamenti di animali domestici;
 - ~~le attività insalubri rientranti nell'elenco di cui al DM 05.09.1994.~~
 - le attività che a giudizio del Comune, possano comportare molestia o pregiudizio alle zone residenziali o agricole vicine o all'ambiente circostante riferibile al grado di inquinamento, rumore, traffico, ordine pubblico.

TIPDI DI INTERVENTI AMMESSI SUGLI EDIFICI

7. In queste zone il Piano degli Interventi si attua generalmente attraverso intervento edilizio diretto o indiretto come definito all'articolo 4 delle presenti norme, delimitati mediante comparto negli ambiti eventualmente individuati nelle tavole "disciplina del suolo" (schede allegate).

8. Gli interventi di riconversione e riqualificazione, con eventuale cambio di destinazione d'uso, dovranno garantire il corretto adeguamento del fabbisogno degli standards minimi secondo quanto previsto nelle presenti norme.
9. Sono consentiti tutti gli interventi definiti all'articolo 10 delle presenti norme.

PARAMETRI DI INTERVENTO

10. Interventi ammessi per la destinazione produttiva, salvo quanto previsto nelle aree di trasformazione (vedi schede di riferimento):
 - rapporto di copertura: 60%
 - numero massimo di piani: 2. Sono ammesse deroghe fino ad un massimo di 4 piani.
 - altezza massima fabbricato: m 12, salvo applicazione della deroga di cui sopra;
 - distanza dai confini: minimo m 5;
 - distanza delle strade: secondo quanto previsto da DM 1444/68;
 - distacco tra fabbricati: tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti anche con strada e spazio pubblico interposto, minimo m 10; tra pareti contrapposte entrambe non finestrate, minimo m 5; in ogni caso non inferiore alla semisomma delle altezze;
 - le superfici scoperte devono essere sistemate a verde e parcheggi;
 - oltre all'indice massimo di copertura è ammessa la realizzazione di strutture di tipo "telonato" (tunnel) finalizzato alla copertura delle operazioni di carico e scarico delle merci. Tali strutture dovranno rispettare le distanze del codice civile;
 - gli standard minimi sono quelli descritti all'articolo 14 "Norme specifiche sulle destinazioni d'uso e relativo fabbisogno di standard" delle presenti norme.
11. Per gli interventi di Ristrutturazione edilizia, sono altresì ammessi interventi di demolizione e ricostruzione a parità di volume lordo.
12. Gli standard minimi sono quelli descritti all'articolo 14 "Norme specifiche sulle destinazioni d'uso e relativo fabbisogno di standard" delle presenti norme.
13. È ammessa la realizzazione di manufatti sul confine solo nel caso che siano adibiti a portineria. In questo caso è obbligatorio il mantenimento di tale uso.
14. Sulle aree di trasformazione (schede di riferimento) la superficie impermeabile massima realizzabile deve essere l'80% della superficie territoriale.

OPERE PERTINENZIALI AMMESSE E OPERE PERTINENZIALI ESCLUSE

15. E' consentita la realizzazione di volumi tecnici come definiti dal Regolamento Edilizio.
16. E' consentita la realizzazione di parcheggi sulla copertura dei fabbricati, a condizione che la rampa di accesso ed i posti auto siano adeguatamente schermati all'interno della cortina muraria dell'edificio.
17. La disciplina del presente articolo si integra con quanto disposto da "le condizioni generali sugli interventi del territorio urbanizzato" di cui all'articolo 16 della presente normativa.

Art. 22 - Il tessuto residenziale diffuso

DESCRIZIONE

1. Il tessuto è costituito da aree a prevalente destinazione residenziale formato da nuclei isolati residenziali esterni al perimetro dei centri urbani, che sono collocati all'interno dei sottosistemi ambientali individuati dal Piano dell'assetto del territorio. In queste aree la funzione residenziale ha progressivamente sostituito l'originaria funzione agricola fino alla completa scomparsa di un rapporto diretto tra l'urbanizzato e le aree agricole circostanti.
2. L'obiettivo del Piano degli Interventi è quello di rispondere alla domanda sociale, intervenendo puntualmente, nel rispetto dei vincoli e delle invariante previste dal PAT, per avviare situazioni di riordino e riqualificazione urbanistica del territorio e per creare situazioni di presidio ambientale a tutela e mantenimento del patrimonio storico, ambientale e rurale.
3. I nuclei isolati residenziali del territorio aperto sono assimilabili alla zona territoriale omogenea "E" ai sensi del DM 1444/1968 e parificati alla zona territoriale omogenea "E4" ai sensi della ex LR n. 24/1985.

DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE E DESTINAZIONI D'USO ESCLUSE

4. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale:
 - a) sono ammesse destinazioni diverse dal residenziale nella misura non superiore al 30% del volume complessivo concesso;
 - b) sono comunque escluse le seguenti destinazioni:
 - banche;
 - cinema, teatri ed altri luoghi di svago;
 - produttivo;
 - le attività insalubri rientranti nell'elenco di cui al DM 05.09.1994;
 - commerciale in medie e grandi strutture di vendita di cui all'articolo 14 "norme specifiche sulle destinazioni d'uso e relativo fabbisogno di standard" delle presenti norme.

TIPI D'INTERVENTO SUGLI EDIFICI

5. In queste zone il Piano degli Interventi si attua generalmente attraverso intervento edilizio diretto o indiretto come definito all'articolo 4 delle presenti norme, delimitati mediante comparto negli ambiti eventualmente individuati nelle tavole "disciplina del suolo".
6. Sono consentiti tutti gli interventi definiti all'articolo 10 delle presenti norme. I tipi d'intervento caratterizzante i nuclei isolati residenziali è la manutenzione, la ristrutturazione e l'ampliamento degli edifici esistenti fino ad un massimo:
 - di 800 m³ compreso l'esistente, purché eseguiti in rispetto della tipologia originaria come regolamentato dall' articolo 43 della LR n. 11/2004;
 - qualora l'edificio superi il limite di 800 m³, è ammesso l'ampliamento di ulteriori 150 m³ per unità abitativa esistente alla data di adozione del PAT;
 - è ammessa la copertura di scale esterne esistenti, anche in deroga ai limiti di volumetria precedenti;
 - riutilizzo dei corpi precari od aggiunti o delle superfetazioni oggetto di condono edilizio, di cui alla Legge 47/85, mediante interventi di ristrutturazione urbanistica;
 - tutti i corpi precari aggiunti o superfetazioni non concessionate o non oggetto di Condono Edilizio, andranno demoliti senza ricostruzione;
 - per gli edifici produttivi esistenti ed individuati nella tavola "disciplina del suolo" è consentito il cambio di destinazione d'uso in "commerciale" fino ad un massimo di 50 m², fatto salvo il reperimento dello standard commerciale, di cui all'articolo 10 delle presenti norme.
7. Interventi ammessi per la nuova edificazione, secondo le quantità predeterminate dai lotti inedificati nella tavola "disciplina del suolo", indipendentemente dalle dimensioni dell'area di

proprietà, o attraverso interventi urbanistici preventivi di cui alle schede norma specifiche, articolo 46 delle presenti norme.

- lotto tipo A: volumetria massima edificabile 450 m³;
- lotto tipo B: volumetria massima edificabile 750 m³;
- interventi urbanistici preventivi IUP;
- cambio di destinazione d'uso a residenziale degli annessi agricoli esistenti alla data di adozione del PAT, come previsto all'articolo 29 delle presenti norme.

PARAMETRI DI INTERVENTO PER AMPLIAMENTI E NUOVE COSTRUZIONI

8. Per gli interventi di cui ai commi 6 e 7, valgono le seguenti indicazioni:
 - altezza massima: piani 2 per la nuova costruzione . Per gli altri interventi l'altezza massima è quella all'edificio esistente, fermo restando il rispetto dell'altezza minima interna prevista dal Regolamento Edilizio per i locali in esso ricavabili;
 - distanza dai confini: minimo m 5. Sono ammesse distanze minori o a confine, previo atto pubblico di asservimento regolarmente registrato e trascritto;
 - distanza tra i fabbricati: m 10 (oppure m 5 tra pareti non finestrate);
 - minori distanze sono ammesse nel caso di costruzioni che formino oggetto di Piano Urbanistico Attuativo o Piano di Recupero, ai sensi della Legge 05.08.1978 n.457, inteso quindi che i tessuti residenziali diffusi sono dichiarate anche aree degradate;
 - distanza dalla strada: le ~~modalità di misurazione delle~~ distanze dal confine stradale sono stabilite dal D.L.vo 285/92 e DPR 495/92 smi e dal DM 1444/68;
 - rapporto di copertura: 40%
9. Gli standards minimi sono quelli descritti all'articolo 14 "Norme specifiche sulle destinazioni d'uso e relativo fabbisogno di standard" delle presenti norme.
10. La superficie impermeabile massima realizzabile, per gli interventi di demolizione e ricostruzione, deve essere pari al 60% della superficie territoriale.
11. Valgono i seguenti orientamenti in fase di progettazione:
 - a) le falde di copertura devono essere prevalentemente due con andamento parallelo con quello dell'asse longitudinale del fabbricato. Per le coperture, che non devono essere piane, la pendenza non deve superare il 40%; sono ammessi solo coppi e/o tegole color coppo (laterizio);
 - b) le grondaie di raccolta delle acque di copertura devono essere del tipo semicilindrico in rame o in lamiera zincata, verniciata in color marrone con forma semicircolare;
 - c) i materiali di finitura esterna possono essere in muratura a faccia vista, se eseguiti in pietra, di muratura intonacata con superficie dipinta con colori tipici della zona (dal bianco al beige, colori delle terre) oppure con superficie di intonaco liscio a fino o marmorino. Sono vietati in via assoluta i colori blu, mattone, nero o simili;
 - d) le principali dimensioni dei fori devono essere in armonia con quelli tradizionali e rispettare i rapporti tipici tra larghezza ed altezza;
 - e) sono vietate le tapparelle avvolgibili in plastica o altro materiale, mentre sono prescritti gli oscuri in legno o similari del tipo a libro o a ventola semplice;
 - f) le scale esterne sono ammesse unicamente allo scopo di ricavare più unità abitative negli edifici esistenti. Non sono ammesse scale esterne negli edifici storico testimoniali soggetti a grado di protezione né nelle nuove costruzioni;
 - g) sono ammesse deroghe ad alcuni parametri relativi alle caratteristiche morfologiche e di decoro in presenza di ampliamenti che avvengano in continuità di edifici che già presentino una loro precisa morfologia e complessità decorativa, nello spirito di migliorare l'intervento globale, unificando la lettura del fabbricato e sempre con precisa documentazione fotografica e planimetrica dell'intervento.
12. L'Amministrazione Comunale si riserva di attivare strumenti di gestione a tutela dell'identità dei luoghi assoggettando la nuova edificazione, ad esclusione dei comparti soggetti a IUP, a

specifico convenzionamento per la non variazione della destinazione d'uso, per la non alienazione e la non locazione della nuova abitazione a società o enti di qualsiasi genere o a persone non appartenenti al nucleo familiare del richiedente. Tale convenzionamento, per una durata massima di anni 5, può essere favorito con forme di premialità e misure di incentivazione.

In questo tessuto, per gli edifici residenziali, oltre a quanto previsto alle presenti NTO, valgono le seguenti modalità esecutive:

- gli interventi dovranno essere compatibili con le tipologie edilizie prevalenti in sito, nel rispetto delle preesistenze;
- gli ampliamenti da realizzarsi in aderenza all'esistente dovranno integrarsi con la struttura originaria. La riqualificazione complessiva dell'edificio o del complesso dovrà prevedere l'eliminazione delle baracche e delle superfetazioni e la completa sistemazione degli spazi esterni di pertinenza dell'edificio;
- gli interventi di nuova edificazione sono condizionati al convenzionamento delle opere di urbanizzazione primarie mancanti o eventualmente carenti a giudizio del Comune e finalizzate alla riqualificazione paesaggistica e ambientale dell'intera area, da realizzare prima o contestualmente alla costruzione;
- le previsioni edificatorie ammissibili, devono in ogni caso garantire una viabilità adeguata, prevedendo qualora necessario interventi di miglioramento e potenziamento della viabilità esistente;
- gli interventi edilizi dovranno in ogni caso essere strettamente correlati con quelli di integrazione e mitigazione ambientale (opere di mascheramento vegetale, potenziamento dell'equipaggiamento vegetazionale, impianto di filari e siepi, mantenimento di coni visuali, etc...) secondo quanto definito dal progetto complessivo del PRC;
- gli interventi sono subordinati a stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo di cui si stabiliscono in particolare: i tempi, le modalità e le garanzie per il rispetto degli adempimenti previsti ai punti precedenti.

Articolo 26 - Le costruzioni nelle aree agricole

1. Nell'ampliamento dovranno essere eliminate le superfetazioni non congrue con la tipologia edilizia dell'edificio restando la possibilità di recuperare la volumetria.
2. L'edificazione di un nuovo edificio per abitazione, ai sensi dell'articolo 44 della LR n. 11/2004, dovrà rispettare le seguenti condizioni:
 - a) che sia ammissibile dalle norme di tessuto in cui ricade l'intervento;
 - b) che la localizzazione avvenga entro ambiti che garantiscano la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo; intesi questi come gli spazi ricadenti all'interno di un perimetro determinato dalla lontananza di 100 m da edifici esistenti;
 - c) le costruzioni di annessi rustici sono ammesse in rapporto alla qualità delle singole colture, nel rispetto dei limiti previsti dal titolo V della LR n. 11/2004 articolo 44 e dalla LR 35/2002;
 - d) la realizzazione di serre è disciplinata dall'art. 44 della L.R. 11/2004 con le integrazioni apportate dalla L.R. 4/2008, nonché dalla Deliberazione di Giunta Regionale n. 172/2010 - allegati A-B-C. La realizzazione di ogni tipo di serra, ad esclusione dei tunnel stagionali, è soggetta al rilascio di permesso di costruire e vincolata all'obbligo di realizzare fasce vegetative perimetrali di mascheramento, costituite da siepi o filari di alberi di specie autoctone. Una volta esaurita la finalità per cui le serre sono state realizzate, le stesse devono essere rimosse e non è ammesso un diverso utilizzo ne' il cambio di destinazione d'uso del relativo volume e/o superficie.
3. Per gli **ampliamenti residenziali** dovranno essere rispettate le seguenti norme:
 - a) l'ampliamento, sia all'interno dell'edificio esistente, sia in prolungamento di questo, è subordinato alla presentazione di una proposta generale di sistemazione del corpo edilizio, oggetto di trasformazione;
 - b) dovranno essere previste: l'eliminazione delle superfetazioni che non si inseriscano nell'impianto originario, la sistemazione delle coperture, degli intonaci e delle coloriture; le norme di cui al presente articolo non vanno applicate agli edifici rurali di antica origine debitamente individuati;
 - c) i parametri volumetrici sull'ampliamento degli edifici sono definiti nelle norme dei tessuti in cui ricade l'intervento;
 - d) altezza conseguente all'edificio esistente, fermo restando il rispetto delle altezze minime interne, previste dal Regolamento Edilizio per i locali abitabili;
 - e) distanza minima dai confini: m 5 o a distanze minori fino a confine previo accordo registrato tra privati, con possibilità di costruzioni in aderenza;
 - f) distanza minima tra i fabbricati o corpi di fabbrica: m 10 oppure m 5 tra pareti non finestrate;
 - g) distanza dalle strade: le distanze dal confine stradale sono stabilite dal D.L.vo 285/92 e DPR 495/92 e smi e dal DM 1444/68;
 - h) le falde di copertura devono essere possibilmente due, con andamento parallelo con quello dell'asse longitudinale del fabbricato. Per le coperture, che non devono essere piane, sono ammesse le tegole di laterizio e/o coppi;
 - i) le grondaie di raccolta delle acque della copertura devono essere di tipo semicilindrico in rame o lamiera preverniciata color testa di moro;
 - j) i materiali di finitura esterna possono essere: di muratura a faccia vista, di muratura intonacata con superficie dipinta con colori tipici della zona oppure con superfici di intonaco liscio a calce fresco o a marmorino. Sono vietati in via assoluta i colori blu, marrone, nero e simili;
 - k) le principali dimensioni dei fori devono essere in armonia con quelli tradizionali e rispettare i rapporti tipici tra larghezza ed altezza;
4. **Nuovi edifici residenziali.** Nell'ipotesi di una nuova edificazione dovranno essere rispettate le seguenti caratteristiche:

- a) i parametri volumetrici sulla nuova edificazione sono definiti nelle norme dei tessuti in cui ricade l'intervento.
 - b) tipologia isolata.
 - c) numero massimo dei piani: 2 ed altezza massima m 6,50
 - d) distanza minima dai confini: m 5
 - e) distanza minima tra fabbricati o corpi di fabbrica: m 10 tra pareti finestrate e m 5 tra pareti non finestrate;
 - f) distanza minima dal ciglio o strada: valgono le prescrizioni di cui al DPR 26/04/1993 n. 147 e successive integrazioni e/o modifiche;
 - g) le superfici scoperte sono destinate all'agricoltura;
 - h) la forma dell'edificio deve essere semplice secondo le tradizioni locali agricole;
 - i) le falde di copertura devono essere prevalentemente due, con andamento parallelo con quello dell'asse longitudinale del fabbricato con pendenza non inferiore al 30% max 45%. Le sporgenze di gronda non devono superare i cm 50, gronda compresa. Per le coperture, che non devono essere piane, sono ammesse solo tegole di laterizio e/o coppi;
 - j) le grondaie di raccolta delle acque della copertura devono essere del tipo semicilindrico in rame;
 - k) i materiali di finitura esterna possono essere: di muratura a faccia vista, di muratura intonacata con superficie dipinta con colori tipici della zona, oppure con superficie di intonaco liscio a calce a fresco o a marmorino. Sono vietati in via assoluta i colori blu, marrone, nero ed altre tinte forti;
 - l) le principali dimensioni dei fori devono essere in armonia con quelli tradizionali e rispettare i rapporti tipici tra larghezza ed altezza;
 - m) sono vietate le tapparelle avvolgibili di plastica o altro materiale, mentre sono prescritti gli oscuri in legno del tipo a libro o a ventola semplice;
 - n) si sottolinea l'importanza del rapporto che intercorre tra l'ubicazione dell'edificio e l'accesso, sia che questo avvenga attraverso un ponte gettato su un canale di scolo, sia che avvenga direttamente dalla strada pubblica con un cancello.
 - o) non sono ammessi poggiali ed altre forme di pensiline a sbalzo;
 - p) le recinzioni possono essere ammesse solo a delimitazione dell'area di pertinenza del fabbricato residenziale e dovranno essere realizzate conformemente con quanto contenuto dal regolamento edilizio.
5. Per gli edifici destinati ad ospitare allevamenti zootecnici:
- sono regolamentati dalla DGR n. 7949 del 22.12.1989 mentre la tipologia dovrà essere con fabbricato a pianta rettangolare, con tetto a due falde e manto di copertura, con materiali tradizionali oppure costruito con tecniche recenti purché adatti allo spazio ed edificazione rurale.
6. Per gli **edifici destinati ad uso annessi agricoli**:
- a) si definiscono annessi agricoli il complesso di strutture edilizie, organicamente ordinate alla funzione produttiva del fondo rustico e dell'azienda agricola a esso collegata, anche a carattere associativo ivi comprendendo gli allevamenti, l'acquacoltura o altre colture specializzate. Per la realizzazione di nuovi annessi agricoli e/o la ristrutturazione di quelli esistenti, dovranno essere rispettate le caratteristiche di cui ai seguenti commi;
 - b) ai sensi del comma 5 ter. dell'articolo 44 della LR n. 11/2004 e smi, è consentita la realizzazione di modesti manufatti realizzati in legno privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese removibilità, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, secondo i limiti previsti all'articolo 9, co.1 lettera f) delle presenti norme. E' altresì consentita la realizzazione di manufatti realizzati in legno privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese removibilità, per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo, per soddisfare esigenze derivanti dall'attività dell'imprenditore agricolo nei seguenti limiti:

rapporto di copertura massimo dell'1% dell'intera superficie del fondo agricolo e comunque nella misura non superiore a 100 m². Dovrà avere sagoma lineare, tetto a due falde e altezza media interna massima di m 3. L'esigenza dovrà essere dimostrata attraverso:

- attestazione di possesso dei requisiti di "Imprenditore Agricolo";
- adeguata relazione agronomica.

Tali manufatti qualora non più funzionali alla conduzione del fondo, andranno rimossi. Per tali manufatti non è consentito il cambio di destinazione d'uso.

- c) tipologia isolata o in aderenza all'edificio residenziale.
- d) numero massimo dei piani: 2
- e) distanza dai confini: m 5
- f) distanza dai fabbricati: m 10
- g) distanza dalle strade: m 20
- h) la forma dell'edificio deve essere semplice, secondo le tradizioni locali;
- i) la copertura deve essere a capanna, a due falde, con andamento parallelo con quello dell'asse longitudinale del fabbricato con pendenza non inferiore al 30% e non superiore al 45%. Sono ammesse solo tegole in laterizio e/o coppi. Le sporgenze di gronda non devono superare i cm 50, gronda compresa;
- j) le grondaie di raccolta dell'acqua della copertura devono essere del tipo semicilindrico in rame;
- k) materiali di finitura esterna possono essere: di muratura a faccia vista, di muratura intonacata con superficie dipinta con colori tipici della zona oppure con superfici di intonaco liscio a calce fresco o a marmorino. Sono vietati in via assoluta i colori blu, marrone, nero e simili;
- l) i porcili, le stalle, le concimaie e gli allevamenti a carattere familiare e non intensivi, fatte salve differenti distanze previste da disposizioni di legge e/o prescritte da Enti, devono rispettare le seguenti distanze minime:
 - dalle strade: m 40;
 - dai confini: m 20. E' ammessa la costruzione a confine in aderenza con annessi rustici di altra proprietà, o a distanza minore, in accordo con i confinanti;
 - da fabbricati residenziali: m 30.

Articolo 35 - Le aree per i parcheggi

1. Sono le aree destinate a parcheggi, pubblici o di uso pubblico (F4); tali aree corrispondono agli standard indicati all'articolo 3 del DM 1444/1968 con la lettera d) e sono da considerarsi opere di urbanizzazione primaria.
2. Destinazioni diverse da quelle previste sono ammesse previa variante al Piano degli Interventi e contestuale verifica del bilancio degli standards relativi.
3. E' facoltà dell'Amministrazione comunale autorizzare interventi di iniziativa privata; tali interventi si attuano tramite intervento edilizio diretto. Qualora l'Amministrazione comunale lo ritenga necessario tali interventi sono sottoposti alla stipula di una apposita convenzione che dovrà stabilire le forme di utilizzazione e di gestione delle aree destinate a parcheggi, pubblici o di uso pubblico.
4. Nei parcheggi pubblici si dovranno comunque prevedere sistemazioni a verde, con messa a dimora di alberature finalizzate alla realizzazione di idonee aree ombreggiate.
5. I progetti edilizi relativi ad interventi sulle aree destinate a parcheggi pubblici, dovranno tenere in considerazione, oltre agli aspetti funzionali e tecnologici, anche le valenze di tipo architettonico, ambientale e paesaggistico, nonché di inserimento e di arredo urbano.
6. In generale, il PI per i parcheggi privati, pubblici e/o di uso pubblico, prevede che:
 - negli interventi di nuova costruzione, demolizione con ricostruzione ampliamento e cambio di destinazione d'uso è obbligatorio ricavare appositi spazi a parcheggio ad uso privato negli edifici e nelle pertinenze degli stessi nella misura non inferiore ad 1 m² ogni 10 m³ della costruzione oggetto di intervento. Tale prescrizione si applica esclusivamente alle destinazioni residenziali. In ogni caso deve comunque prevedersi un posto auto coperto per ogni nuova unità abitativa. Qualora l'intervento riguardi edifici esistenti localizzati in zona A o edifici con grado di protezione per i quali il tipo di intervento ammesso non consenta la modifica dei prospetti, ovvero quando la realizzazione del posto auto coperto non risultasse possibile senza compromettere gravemente l'integrità strutturale degli edifici tale posto auto potrà essere scoperto;
 - negli interventi di nuova costruzione, demolizione con ricostruzione, ristrutturazione, ampliamento e cambio di destinazione d'uso di edifici destinati ad attività commerciali e direzionali (all'esterno di ambiti soggetti a SUA) deve essere garantita un'area a parcheggio pari ad almeno l'80% della nuova superficie lorda. Tale quantità può essere monetizzata a prezzi reali qualora riguardi edifici localizzati in zona A; per teatri, cinematografi, ristoranti e simili: deve essere garantita una superficie destinata a parcheggio nella misura minima di m² 100 ogni 100 m² (o frazione di 100 m²) di superficie lorda;
 - negli interventi di nuova costruzione, demolizione con ricostruzione, ristrutturazione, ampliamento e cambio di destinazione d'uso di edifici destinati ad artigianato, artigianato di servizio e industria, deve essere garantita un'area a parcheggio all'interno del lotto pari ad almeno il 10% della nuova superficie lorda, con un minimo di 25 m² per addetto;
 - per "attività commerciali" con superficie di vendita oltre i 400 m², saranno applicati i criteri di cui alla LR n. 15/2004 e smi nonché le previsioni di cui alla Delibera di CC 6/2000;
 - per le attività alberghiere, sanitarie e simili deve essere garantito un posto auto ogni 2 camere e comunque non meno di quanto previsto dalla LR n. 11/2004 e smi;
 - ~~- per teatri, cinematografi, ristoranti e simili: deve essere garantita una superficie destinata a parcheggio nella misura minima di m² 10 ogni 100 m² (o frazione di 100 m²) di Su;~~
 - nelle aree destinate a spazi pubblici (articolo 9), oltre al posto macchina, è computabile anche lo spazio strettamente necessario alla manovra degli automezzi per il loro posteggio nella misura massima del 50% della superficie complessiva a parcheggio;

- le aree destinate a parcheggio privato esistenti alla data di adozione del PRG o comunque autorizzate potranno essere modificate nella loro destinazione solo qualora venga garantito il reperimento di pari superficie all'interno dell'area di pertinenza del manufatto;
- laddove dovesse verificarsi un incremento di superficie impermeabilizzata per effetto della realizzazione di nuovi posti auto rispetto a quanto già assentito dal PI, si precisa che, in assenza di valutazioni idrauliche più dettagliate, si dovrà ricavare un volume suppletivo di invaso come definito nella allegata valutazione di compatibilità idraulica e nel Piano delle acque; tale valore potrà essere ridotto in caso di pavimentazioni drenanti, posto che ciò sia compatibile con il livello medio della falda e con la vigente normativa in materia di tutela delle acque e del suolo dall'inquinamento

Il Progettista

Ufficio Tecnico Comunale
arch. Rosita Sbicego

Fossò, settembre 2013