



# Comune di Fossò

## Città Metropolitana di Venezia

# PIANO DEGLI INTERVENTI

## SETTIMA VARIANTE

### NORME TECNICHE OPERATIVE

(aggiornate a seguito dell'approvazione delle controdeduzioni ed osservazioni)

PI approvato con D.C.C. N°19 del 08.04.2009  
I° variante approvata con D.C.C. N°97 del 22.12.2009  
II° variante approvata con D.C.C. N°33 del 21.05.2010  
III° variante approvata con D.C.C. N° 4 del 15.03.2012  
IV° variante approvata con D.C.C. N° 65 del 24.10.2012  
V° variante approvata con D.C.C. N° 3 del 10.02.2014  
VI° variante approvata con D.C.C. N° 34 del 13.06.2015  
VII° variante approvata con DCC n. 9 del 20.02.2017

**Sindaco – Federica Boscaro**  
**Assessore all'Urbanistica – Federica Boscaro**

**PROGETTISTI:** arch. Martino Schiavon  
ing. Tommaso Doni  
Area Servizi Edilizia Privata ed Urbanistica

Marzo 2017



## INDICE

<b>TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI.....</b>	<b>4</b>
ART. 1 - Riferimenti alla legislazione vigente.....	4
ART. 2 - Finalità e contenuti della Variante Parziale e di Assestamento al P.I.....	4
ART. 3 - Elaborati della Variante Parziale e di Assestamento al P.I.....	4
ART. 4 - Suddivisione del territorio comunale.....	5
ART. 5 - Attuazione del P.I.....	5
ART. 6 - Interventi diretti.....	6
ART. 7 - Interventi soggetti a P.U.A.....	6
ART. 8 - Progetti di coordinamento urbanistico .....	6
ART. 9 - Accordi tra soggetti pubblici e privati.....	7
ART. 10 - Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.).....	7
ART. 11 - Credito edilizio.....	7
ART. 12 - Sostenibilità ambientale degli interventi .....	8
ART. 13 - Destinazioni d'uso .....	9
ART. 14 - Dotazione di parcheggi privati pertinenziali .....	9
ART. 15 - Dotazioni minime di aree per servizi .....	10
ART. 16 - Parametri edilizi .....	11
ART. 17 - Disposizioni per le distanze.....	13
ART. 18 - Opere di urbanizzazione.....	14
ART. 19 - Costruzioni accessorie .....	15
ART. 20 - Norme per l'edilizia residenziale esistente.....	15
ART. 21 - Modifica di destinazione d'uso con o senza opere.....	15
ART. 22 - Deroghe.....	15
<b>TITOLO II – VINCOLI E FASCE DI RISPETTO.....</b>	<b>17</b>
ART. 23 - Vincoli.....	17
ART. 24 - Vincolo monumentale D.Lgs. n.42/2004, art. 10 – Beni culturali.....	17
ART. 25 - Vincolo sismico “zona 4” – D.G.R. 67/2003, O.P.C.M. 3274/2003, O.P.C.M. 3519/2006 e D.G.R. 71/2008.....	17
ART. 26 - Cimiteri / Fasce di rispetto – T.U. leggi sanitarie R.D. 1265/1934.....	17
ART. 27 - Viabilità / fasce di rispetto – D.Lgs. n.285/1992 e D.P.R 495/1992.....	17
ART. 28 - Idrografia / Fasce di rispetto - Servitù idraulica R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904.....	18
ART. 29 - Zone di tutela art.41 L.R.11/2004.....	19
ART. 30 - Vincolo paesaggistico D.Lgs 42/2004 – Corsi d'acqua (art.142 lett. c).....	19
ART. 31 - Elettrodotti / Fasce di rispetto – L. 36/2001 - D.P.C.M. 08/07/2003 - D.M. 29/05/2008 .....	19
ART. 32 - Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico.....	19
ART. 33 - Allevamenti zootecnici intensivi – L.R. 11/2004.....	20
ART. 34 - Oleodotti.....	20
ART. 35 - Ambiti naturalistici di livello regionale.....	20
<b>TITOLO III – SALVAGUARDIA IDROGEOLOGICA.....</b>	<b>21</b>
ART. 36 - Idoneità edificatoria dei terreni.....	21
ART. 37 - Aree esondabili o a ristagno idrico.....	21

ART. 38 - Tutela idraulica.....	22
<b>TITOLO IV - SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO.....</b>	<b>25</b>
ART. 39 - Corsi d'acqua .....	25
ART. 40 - Ambiti agricoli a buona integrità.....	25
ART. 41 - Tutela della vegetazione in ambito agricolo e principali filari e siepi.....	25
ART. 42 - Verde privato di tutela .....	26
<b>TITOLO V - SISTEMA INSEDIATIVO .....</b>	<b>27</b>
<b>CAPO I - LA STRUTTURA STORICA.....</b>	<b>27</b>
ART. 43 - Zone "A".....	27
ART. 44 - Edifici di interesse storico-architettonico e ambientale.....	27
ART. 45 - Classificazione degli Edifici.....	28
ART. 46 - Disciplina degli interventi nelle Unità Edilizie di valore culturale.....	29
ART. 47 - Norme generali per gli interventi .....	33
ART. 48 - Fronti edilizi.....	34
ART. 49 - Piazza/Spazio da riprogettare .....	34
ART. 50 - Assi viari da riqualificare ed intersezioni incoerenti.....	36
ART. 51 - Criteri per l'uso dei colori.....	36
<b>CAPO II - LA STRUTTURA INSEDIATIVA RESIDENZIALE.....</b>	<b>37</b>
ART. 52 - Zone "B", "C1".....	37
ART. 53 - Zone "C1.1".....	37
ART. 54 - Interventi puntuali di nuova edificazione/ampliamento ad uso residenziale.....	38
<b>CAPO III - LA STRUTTURA DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI.....</b>	<b>39</b>
ART. 55 - Zone "D".....	39
ART. 56 - Attività produttive esistenti in zona impropria.....	39
<b>TITOLO VI – TERRITORIO AGRICOLO.....</b>	<b>41</b>
ART. 57 - Zona "E" – Criteri per l'edificazione in zona agricola.....	41
ART. 58 - Fabbricati rurali esistenti non funzionali all'attività agricola .....	41
ART. 59 - Serre e vivai.....	41
ART. 60 - Manufatti amovibili necessari alla conduzione del fondo.....	42
ART. 61 - Strutture per lo stoccaggio dei rifiuti zootecnici e attività di recupero di residui verdi compostabili.....	42
ART. 62 - Allevamenti zootecnici intensivi.....	42
ART. 63 - Allevamenti zootecnici non intensivi e di carattere familiare.....	43
ART. 64 - Attività di ricezione e ospitalità agrituristiche.....	43
ART. 65 - Coni visuali .....	43
<b>TITOLO VII - SISTEMA DEI SERVIZI .....</b>	<b>44</b>
ART. 66 - Aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici e/o di interesse pubblico o generale - SA, SBc, SBr, SC, SD.....	44
ART. 67 - Cimiteri, servizi e attrezzature tecnologiche - "F1" e "F2".....	44
<b>TITOLO VIII – SISTEMA INFRASTRUTTURALE.....</b>	<b>45</b>
ART. 68 - Strade esistenti e programmate .....	45
ART. 69 - Percorsi ciclabili esistenti/di progetto/programmati .....	45

**ALLEGATO 1: REPERTORIO NORMATIVO**

**ALLEGATO 2: NORME TECNICHE OPERATIVE (PREVIGENTI ALLA VARIANTE PARIZALE E DI ASSESTAMENTO AL P.I. ) RELATIVE AGLI AMBITI NON OGGETTO DI VARIANTE <sup>1</sup>**

**ALLEGATO 3: SCHEDE ATTIVITA' PRODUTTIVE IN ZONA IMPROPRIA**

---

<sup>1</sup> NOTA INTERPRETATIVA-APPLICATIVA: Agli ambiti non oggetto della presenta variante si applica la previgente disciplina. Le annotazioni riportate sull'indice delle NTO dell'allegato 2 hanno unicamente lo scopo di facilitarne la lettura e non di escludere dalla normativa previgente parti risultanti necessarie alla disciplina degli interventi.

## TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

### ART. 1 - Riferimenti alla legislazione vigente

1. Il Piano Regolatore Comunale del Comune di Fossò si articola in Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.) dei Comuni di Camponogara e Fossò, approvato con la Conferenza dei Servizi del 07/02/2008 e ratificato con D.G.R. n°882 del 08/04/2008, e Piano degli Interventi (P.I.).
2. Il P.I. è lo strumento urbanistico operativo che, ai sensi dell'art. 12 della L.R. 11/2004, in coerenza e in attuazione del P.A.T.I. individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio, programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.
3. Gli interventi di natura urbanistica e edilizia devono rispettare la legislazione nazionale e regionale vigente, il Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (P.T.R.C.), il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P) di Venezia, il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.) di Camponogara-Fossò e quella specifica operativa del P.I.
4. Sono abrogate le disposizioni locali in contrasto con le presenti Norme Tecniche Operative.
5. I riferimenti ad atti legislativi, o di indirizzo regionali, posti all'interno delle presenti Norme Tecniche Operative si intendono ai testi vigenti.

### ART. 2 - Finalità e contenuti della Variante Parziale e di Assestamento al P.I.

1. La presente Variante Parziale e di Assestamento al P.I. sostituisce la disciplina normativa di tutti i tessuti e/o aree del P.I. vigente, ad esclusione degli ambiti non oggetto di variante evidenziati nelle tavole di cui all'art.3 nei quali si fa riferimento alla disciplina del P.I. se non decaduta ai sensi dell'art.18 della L.R. 11/2004.
2. Decorsi cinque anni dalla entrata in vigore della presente Variante Parziale e di Assestamento, ai sensi dell'art.18 della L.R. 11/2004, decadono le nuove previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, ad accordi pubblico privato, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio.
3. In caso di decadenza, fino ad una nuova disciplina urbanistica, nelle aree interessate, si applica l'art.33 della L.R. 11/2004.
4. La Variante Parziale e di Assestamento al P.I. è diretta a:
  - a. salvaguardare, recuperare e valorizzare il patrimonio culturale e ambientale;
  - b. incentivare la realizzazione di interventi ad elevata sostenibilità ambientale;
  - c. riqualificare la struttura insediativa del centro capoluogo e delle frazioni;
  - d. riconoscere e riordinare i sistemi insediativi lineari sviluppatesi lungo i principali assi stradali;
  - e. soddisfare i fabbisogni residenziali e le esigenze espresse della popolazione
  - f. assicurare un corretto recepimento dei vincoli e delle limitazioni all'edificabilità imposti dal P.A.T.I.;
5. La Variante Parziale e di Assestamento al P.I. recepisce la suddivisione dell'intero territorio comunale in Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.) operata dal P.A.T.I.

### ART. 3 - Elaborati della Variante Parziale e di Assestamento al P.I.

1. La Variante Parziale e di Assestamento al P.I., d'ora in poi P.I., è formata dai seguenti elaborati:
  - a. Relazione programmatica;
  - b. Elaborati grafici:
    - TAV. 1 "Intero territorio comunale", fogli n°1 - scala 1:5.000;
    - TAV. 2 "Zone significative", fogli n°4 - scala 1:2.000:
      - TAV. 2.a Zone Significative – Capoluogo Est
      - TAV. 2.b Zone Significative – Capoluogo Ovest
      - TAV. 2.c Zone Significative – Sandon;
      - AV. 2.d Zone Significative – Zona Industriale;
    - Tav.3 "Centro Storico", fogli n°1 – scala 1:2.000
  - c. Accordi pubblico-privato (art.6 L.R. 11/2004);
  - d. Norme tecniche operative e repertorio normativo delle zone ed aree;

- e. Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;
  - f. Schede delle di attività produttive in zona impropria (P.I. vigente);
  - g. Banca dati alfanumerica e vettoriale;
  - h. Studio di Compatibilità Idraulica;
  - i. Registro dei crediti edilizi
2. Nel caso in cui si riscontrassero discordanze nella lettura delle disposizioni espresse negli elaborati del P.I. valgono le seguenti regole:
    - a. fra le indicazioni di tavole in scala diversa, sono valide quelle di cui alla tavola in scala maggiore;
    - b. tra il testo delle Norme Tecniche Operative e gli elaborati grafici, prevale il testo delle Norme Tecniche Operative;
    - c. il Repertorio Normativo, le Schede normative e gli Accordi Pubblico-Privato prevalgono sugli altri elaborati laddove esplicitamente li modificano e/o precisano.
    - d. fra le informazioni delle banca dati e le informazioni degli altri elaborati del P.I. prevalgono queste ultime;
  3. Per la definizione esecutiva degli allineamenti e dei perimetri previsti dal P.I. e, conseguentemente, delle superfici e del volume edificabile, valgono gli allineamenti e i perimetri ottenuti dal trasferimento delle previsioni di cui alla tavola in scala maggiore del P.I. su cartografia catastale e successivo rilievo topografico dell'area interessata dall'intervento.
  4. In sede di attuazione del P.I. eventuali errori catastali ed operativi, imprecisioni delle mappe o dell'elenco dei proprietari rispetto ai dati reali, non pregiudicano la validità dei vincoli derivanti dal piano.
  5. Ai fini sia dell'istituzione dei vincoli sia della definizione esecutiva delle opere, delle superfici e del volume edificabile, i dati derivanti dal rilievo topografico del terreno prevalgono sui perimetri e/o le superfici risultanti dalle planimetrie catastali e/o dalle planimetrie del P.I..

#### **ART. 4 - Suddivisione del territorio comunale**

1. Il P.I. suddivide il territorio comunale in zone, aree ed elementi di rilievo:
  - a. la struttura storica che comprende la zona "A" e, all'interno e all'esterno della stessa, le Unità Edilizie di valore culturale;
  - b. la struttura insediativa residenziale, che comprende:
    - le Zone "B";
    - le Zone "C.1";
    - le Zone "C.1.1";
  - c. la struttura produttiva, commerciale e direzionale costituita dalle Zone "D";
  - d. le aree oggetto di Piano Urbanistico Attuativo "P.U.A.";
  - e. la struttura agricola rurale zona "E";
  - f. le aree destinate a servizi pubblici o di uso pubblico;
  - g. le aree per cimiteri "F1"; servizi e attrezzature tecnologiche "F2";
  - h. le aree destinate alla mobilità, che comprendono le strade esistenti e programmate e la rete di percorsi ciclabili
  - i. ambiti oggetto di accordi art.6 L.R. 11/2004
2. Negli elaborati grafici le zone sono suddivise in sottozone contraddistinte ciascuna da un apposito cartiglio.
3. Il numero di sottozona fa riferimento all'apposita tabella del Repertorio Normativo;
4. I cartigli relativi alle zone ed aree esterne alle zone significative sono riportati nella Tavola 1
5. I parametri che disciplinano l'edificazione in attuazione del P.I. trovano definizione all'art.16.

#### **ART. 5 - Attuazione del P.I.**

1. Il P.I. è attuato mediante:
  - a. interventi diretti pubblici e privati;
  - b. Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) di iniziativa pubblica, privata o congiunta;
2. Ogni volume edilizio esistente sul territorio determina, alla data di approvazione del P.I., la superficie fondiaria ad esso corrispondente, in base ai nuovi parametri di zona, all'interno delle proprietà definite da frazionamenti

già approvati.

#### **ART. 6 - Interventi diretti**

1. Gli interventi diretti sono quelli realizzabili senza la preliminare approvazione di un P.U.A. e si configurano come:
  - a. attività edilizia libera;
  - b. attività edilizia subordinata al titolo abilitativo, ai sensi del D.P.R. 380/2001.
2. Gli interventi edilizi diretti ammessi riguardano:
  - a. quelli sul patrimonio edilizio esistente;
  - b. nuove costruzioni in zone già dotate di opere di urbanizzazione.
3. Allo scopo di garantire l'unità formale e funzionale del progetto, il Comune si riserva la facoltà di subordinare gli interventi di cui al comma 1, lettera b) alla preventiva formazione di:
  - a. Piano Urbanistico Attuativo;
  - b. "progetto di coordinamento urbanistico";
  - c. progetto di massima degli interventi edilizi e delle opere di urbanizzazione;
4. Gli interventi, **comprensivi dell'esistente**, con volume superiore a mc. 1.500 o superficie lorda di pavimento superiore a mq. 1.500, o comunque riguardanti superfici di zona superiori a mq. 5.000 sono obbligatoriamente assoggettati a P.U.A.;

#### **ART. 7 - Interventi soggetti a P.U.A.**

1. Sono soggetti all'obbligo di formazione di P.U.A. gli interventi di urbanizzazione e edificazione:
  - a. ricadenti all'interno delle zone o delle aree che nel Repertorio Normativo riportano la dicitura "P.U.A. obbligatorio";
  - b. superiori ai limiti volumetrici e dimensionali di cui all'art. 6 o per i quali il Comune lo ritenga necessario.
2. Qualora il P.U.A. non sia esteso all'intera zona o area, l'ambito del P.U.A. è determinato mediante provvedimento del Consiglio Comunale sulla base di un progetto di coordinamento urbanistico esteso all'intera zona/area.
3. La determinazione dell'ambito del P.U.A. comprende:
  - a. la specificazione degli spazi pubblici da prevedere nel P.U.A., ed eventuali altri servizi già previsti dal P.I. o in aree esterne funzionalmente collegate;
  - b. le modalità da seguire per il conseguimento delle relative dotazioni.
4. Nelle aree soggette a strumento urbanistico attuativo sono consentiti
  - a. per gli edifici di valore culturale, gli interventi disciplinati dall'art.44;
  - b. per gli edifici privi di valore culturale gli interventi di cui all'art. 9 del D.P.R. 380/2001.
5. Il P.I. individua gli ambiti dei PUA vigenti elencati nel Repertorio Normativo.

#### **ART. 8 - Progetti di coordinamento urbanistico**

1. Il progetto di coordinamento urbanistico:
  - a. è volto a garantire l'unità formale e funzionale dell'intervento;
  - b. non è sostitutivo del P.U.A. se questo risulta necessario o prescritto dal P.I.;
  - c. può essere attuato per stralci funzionali;
  - d. può essere redatto per iniziativa pubblica o privata.
2. Sono sottoposti obbligatoriamente a progetto di coordinamento urbanistico, allo scopo di garantire l'unità formale e funzionale:
  - a. zone o aree la cui attuazione è subordinata a P.U.A. per le quali non si provveda ad un unico P.U.A. esteso all'intera zona o area;
  - b. ambiti specificatamente individuati dal P.I.
  - c. ambiti definiti mediante provvedimento del Comune che stabilisca contestualmente gli indirizzi da seguire nella progettazione, i contenuti e gli elaborati tecnici di progetto necessari.
3. Il Consiglio Comunale, sulla base del progetto di coordinamento urbanistico individua gli ambiti dei P.U.A., in modo da assicurarne la fattibilità in termini di accessibilità e realizzazione delle aree a standard.



#### **ART. 9 - Accordi tra soggetti pubblici e privati**

1. Il P.I. individua e distingue nel Repertorio Normativo aree oggetto di accordi ai sensi dell'art.6 della L.R. 11/2004 che l'Amministrazione ha inteso assumere nel P.I., attraverso il provvedimento di adozione del presente P.I.
2. L'attuazione dell'accordo pubblico-privato avviene con le eventuali precisazioni quantitative e qualitative e le prescrizioni riportate nel Repertorio Normativo del P.I..

#### **ART. 10 - Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.)**

1. Il Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.), è definito ai sensi dell'art. 19 della L.R. 11/2004, per l'attuazione delle previsioni e nel rispetto della disciplina del P.I. e dei criteri di progettazione indicati nel Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale.
2. Il P.U.A. può prevedere rispetto al P.I. precisazioni e/o modificazioni del proprio perimetro funzionali alla progettazione complessiva dell'intervento e trasposizioni di zone e aree conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi.
3. Le modifiche all'ambito sottoposto a P.U.A. di cui al comma 2 sono approvate dal Consiglio Comunale e non costituiscono variante al P.I..
4. Nell'ambito del P.U.A. deve essere garantita la dotazione minima di aree per servizi, secondo gli standard prescritti all'art.15 delle presenti Norme Tecniche Operative.
5. La composizione urbanistica dei PUA, rispetta i caratteri storico-ambientali-paesaggistici del luogo, valorizza le preesistenze di pregio, interpreta coerentemente il ruolo e le prestazioni urbanistiche assegnati dal P.I.
6. La viabilità di distribuzione interna:
  - a. va adeguatamente dimensionata nelle geometrie e nelle tipologie costruttive per la funzione assegnata, e comunque costituita da due corsie carraie di larghezza non inferiore a mt.2,75 ciascuna;
  - b. può essere a fondo cieco, purché al termine della stessa sia prevista una piazzola per la manovra dei veicoli. La dimensione della piazzola deve essere tale da poter contenere un cerchio di diametro non inferiore a mt. 12 per le zone residenziali e mt. 20 per le zone commerciali, artigianali e industriali.
7. Gli eventuali marciapiedi laterali e i percorsi ciclo/pedonali devono essere raccordati con i tracciati, sia esistenti che previsti, esterni all'ambito di intervento, possibilmente alberati e comunque la loro larghezza non deve essere inferiore a mt. 1,5 per i percorsi esclusivamente pedonali e mt. 3 per quelli ciclo/pedonali.
8. Le aree scoperte a parcheggio computate come standard sono aree per la sosta e le aree per la manovra e l'accesso dei veicoli. Se adiacenti alla viabilità devono essere realizzate in sede propria ed avere profondità adeguata. La dotazione minima di aree a parcheggio è determinata in ragione delle destinazioni d'uso in:
  - a. 80% delle aree a standard per il commerciale/direzionale, escluse le aree da reperire ai sensi della L.R.15/04;
  - b. 80% delle aree a standard per l'artigianale/produttivo;
9. È sempre consentita la realizzazione di portici e gallerie pubbliche, sia di uso pubblico che private. La presenza di detti elementi deve risultare definita negli elaborati di progetto **e dovrà essere predisposto relativo atto di vincolo registrato e trascritto.**
10. Il Comune può ridefinirne tali quantità in relazione alle necessità del contesto in cui l'intervento si colloca, al tipo di intervento e alle esigenze espresse dalla collettività.
11. Il P.I. individua gli strumenti urbanistici attuativi, approvati in attuazione del P.I. vigente e P.R.G.previgente, che conservano la loro validità per il periodo di tempo indicato nella convenzione e, in assenza di termini, per anni dieci a partire dalla data della convenzione.

Decorso tale termine, l'edificazione (densità edilizia, distacchi alla strada e dai confini, altezza massima, ecc.), deve rispettare le norme dello strumento attuativo approvato. È comunque consentito:

- a. applicare la normativa di cui all'art.20;
- b. adeguare le destinazioni d'uso alle nuove previsioni del P.I.

Il perimetro dell'area interessata dagli strumenti urbanistici attuativi confermati è quello risultante dagli atti di approvazione e/o dalle convenzioni attuative.

#### **ART. 11 - Credito edilizio**

1. Il P.I. prevede la possibilità di acquisire crediti edilizi a seguito di interventi di interesse pubblico quali:
  - a. demolizione o rimozione di opere incongrue ed elementi di degrado,
  - b. miglioramento della qualità urbana;

- c. riordino della zona agricola e realizzazione di boschi di pianura;
  - d. cessione di aree per l'attuazione di interventi volti alla tutela del territorio sotto il punto di vista del rischio idraulico.
2. Per credito edilizio si intende una quantità di volume o di superficie coperta riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di cui al comma precedente.
  3. Non possono essere individuati crediti edilizi semplicemente a fronte di una capacità edificatoria inespressa a causa della presenza di vincoli, tutele o modifiche di destinazione urbanistica. I crediti edilizi potranno essere riconosciuti a fronte di una effettiva trasformazione urbanistica/edilizia della situazione esistente o a fronte della cessione dell'area oggetto di vincolo, tutela, trasformazione.
  4. 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.
  5. Il P.I. perimetra gli ambiti generatori del credito edilizio anche a seguito della presentazione da parte del proponente di una scheda progettuale e ne indica nel Repertorio Normativo l'entità e le condizioni di generazione.
  6. L'annotazione preliminare nel Registro dei Crediti Edilizi, a cura dell'ufficio tecnico comunale, avverrà a seguito di registrazione di un atto unilaterale d'obbligo (reso come atto pubblico) da parte del privato in cui si descrivono gli impegni ed obblighi del soggetto attuatore in ordine al raggiungimento delle finalità di cui al precedente comma 1) e a quanto riportato nel Repertorio Normativo,

Nel Registro dei Crediti Edilizi saranno indicati:

- a. il titolare del credito edilizio;
  - b. il volume o la stima economica del volume riconosciuto all'avente titolo, nonché le destinazioni d'uso, in rapporto alle fattispecie di intervento di cui al precedente comma 1)
  - c. i termini di attivazione e validità del credito edilizio;
  - d. eventuali particolari modalità di utilizzo prescritte;
7. L'attivazione del credito edilizio, completa o parziale, condizione per il suo utilizzo avverrà a seguito dell'adempimento degli impegni di cui all'atto unilaterale d'obbligo relativo.
  8. Successivamente al rilascio del titolo abilitativo l'ufficio tecnico provvederà alla cancellazione del credito edilizio dal Registro dei Crediti Edilizi.
  9. Gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo del credito edilizio, nel rispetto del dimensionamento previsto dal PATI per gli ATO, sono costituiti da:
    - a. zone specifiche preposte per l'accoglimento di crediti edilizi, qualora individuate dal Piano degli Interventi, e caratterizzate da indici di edificabilità differenziati in funzione degli obiettivi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio che si intendono realizzare e gli indirizzi e le direttive relativi agli interventi da attuare;
    - b. P.U.A. di nuova formazione. Per l'accoglimento del credito edilizio la capacità edificatoria derivante dall'indice di zona (e/o la volumetria massima ammessa) assegnata al P.U.A. può essere incrementata fino ad un massimo del 20%.
  10. L'utilizzo del credito edilizio è ammesso con intervento edilizio diretto solo per interventi conformi ai limiti di volume finale risultante, superficie coperta, o superfici di zona di cui all'art.6, Interventi con volume, superficie coperta e/o superficie di zona maggiore sono subordinati a P.U.A.. In ogni caso deve essere garantita la realizzazione delle opere di urbanizzazione, l'integrazione/adeguamento delle esistenti opere di urbanizzazione ed delle superfici a servizi previste dalla vigente legislazione e dalle presenti norme, dimensionate sull'entità complessiva dell'intervento.

#### **ART. 12 - Sostenibilità ambientale degli interventi**

1. Il Comune promuove la realizzazione di interventi ad elevata sostenibilità ambientale che, fatte salve le condizioni minime richieste per legge o regolamento comunale, e nel rispetto dei criteri di progettazione di cui all'art. 10 nel caso di P.U.A., raggiungano ulteriori o più elevati livelli prestazionali rispetto allo standard richiesto.
2. Il "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale" del P.I. definisce il livello minimo di sostenibilità richiesto compatibilmente con le specificità degli interventi stessi.
3. Gli obblighi di cui ai precedenti commi si applicano agli interventi edilizi e urbanistici volti alla realizzazione di nuove costruzioni e/o ristrutturazioni rilevanti di edifici esistenti all'interno di tutte le zone o aree escluse le zone "A", "E" e le Unità Edilizie.

Tali interventi comunque, ai sensi dell'art.28 del D.Lgs 28/2011 devono prevedere l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura di consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento.

### ART. 13 - Destinazioni d'uso

1. L'utilizzazione funzionale delle diverse zone dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni, delle precisazioni contenute negli articoli specifici delle zone e nel Repertorio Normativo.
2. Le zone "A" "B" e "C1" e "C1.1" sono zone prevalentemente residenziali; sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
  - a. residenza;
  - b. attività complementari e compatibili con la residenza, quali negozi commerciali, studi professionali, agenzie commerciali (banche, assicurazioni, immobiliari), esercizi pubblici per la ristorazione, artigianato di servizio;
  - c. attrezzature e impianti pertinenti alle zone residenziali: cabine elettriche, telefoniche, impianti tecnologici, ecc.;
  - d. attrezzature pubbliche o di interesse pubblico pertinenti gli insediamenti residenziali;
  - e. tutte quelle destinazioni d'uso che a giudizio del Comune siano ritenute compatibili con la destinazione d'uso residenziale riferibili al grado di inquinamento, rumore,, traffico, ordine pubblico e all'ambiente circostante.

Sono invece escluse:

- f. attività industriali e artigianali;
- g. stalle, scuderie, allevamento di animali, ecc.;
- h. magazzini e depositi anche all'aperto di materiali pericolosi o infiammabili;
- i. tutte quelle destinazioni che, a giudizio del Comune, possano comportare molestia ad essere in contrasto con il carattere residenziale delle zona.

Per gli interventi con destinazione commerciale o direzionale con volume superiore al 25% del volume complessivo dell'edificio dell'edificio è prescritta una dotazione in misura non inferiore a 40 mq. ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento. I parcheggi devono essere pubblici o di uso pubblico o entro il limite del 50%, con vincolo di destinazione a parcheggio su aree private. **Dovrà essere predisposto relativo atto di vincolo registrato e trascritto.**

Gli interventi con destinazione non residenziale superiore a 1.500mc sono sottoposti a PUA e alle conseguenti verifiche di compatibilità, prevedendo le necessarie integrazioni e gli adeguamenti delle opere di urbanizzazione, della viabilità e degli spazi per la sosta.

3. Nelle zone "D" sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
  - a. artigianale,
  - b. industriale,
  - c. commerciale;
  - d. direzionale;

Sono invece escluse:

- e. stalle, scuderie, allevamento di animali anche a carattere familiare;
- f. le abitazioni, con l'eccezione di quelle adibite ad alloggio di servizio di cui all'art.55
- g. le attività che, a giudizio del Comune, possono comportare molestia o pregiudizio alle zone residenziali vicine riferibili al grado di inquinamento, rumore,, traffico, ordine pubblico e all'ambiente circostante.

Gli interventi con destinazione commerciale e/o direzionale superiori a 1.500 di superficie lorda di pavimento sono sottoposti a PUA e alle conseguenti verifiche di compatibilità, prevedendo le necessarie integrazioni e gli adeguamenti delle opere di urbanizzazione, della viabilità e degli spazi per la sosta.

4. Nella zona "E" sono ammesse le attività agricole e compatibili ai sensi dell'art.44 della L.R 11/2004; sono invece esclusi insediamenti di tipo agro-industriale.

### ART. 14 - Dotazione di parcheggi privati pertinenziali

1. Fatte salve eventuali maggiori dotazioni o specificazioni prescritte dalle presenti norme, ai sensi della L.122/89 nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, devono essere riservati appositi spazi per parcheggi di pertinenza in misura non inferiore ad 1 mq/10 mc di costruzione.

Nel caso in cui i parcheggi privati pertinenziali siano realizzati in aree attigue, non facenti parte del lotto, prima del rilascio del certificato di agibilità, tali aree dovranno essere asservite con vincolo permanente di destinazione. I posti auto dovranno essere indicati negli elaborati di progetto

Nelle sostituzioni edilizie o nel caso di cambiamento di destinazione d'uso di costruzioni esistenti, devono prevedersi appositi spazi destinati a parcheggi di pertinenza tali da soddisfare i predetti rapporti. Essi devono, in

- ogni caso, essere compresi nello studio della sistemazione generale del lotto o dell'isolato, avendo particolare riguardo alla circolazione degli automezzi e dei pedoni e alle immissioni negli spazi pubblici.
2. Negli interventi residenziali di nuova costruzione devono essere previsti comunque non meno di 2 posti auto per unità abitativa, di cui almeno 1 interno alla costruzione, di dimensione non inferiore a 15 mq. Le autorimesse interne pertinenziali sono escluse dal computo del volume urbanistico, ma concorrono al calcolo degli oneri.  
Il secondo posto auto, di dimensioni non inferiori a 12,5m, può essere ricavato all'interno del sottoportico, se il fronte è cieco, o mediante strutture poste preferibilmente in adiacenza al corpo principale.
  3. Nel caso di ristrutturazioni sarà ammesso ricavare il primo posto auto coperto di ciascuna unità abitativa, in ampliamento all'edificio principale, o in subordine, staccato da questo, con i parametri di cui al comma precedente.
  4. I parcheggi di cui al presente articolo possono essere realizzati anche a livelli diversi da quello di superficie e devono insistere sull'area privata di pertinenza degli edifici cui essi competono, fatte salve le limitazioni di cui al TITOLO III delle presenti NTO.
  5. Nella zona "E" non possono essere realizzati gli accessi e i posti auto pertinenziali di edifici collocati in altre zone o aree.
  6. Per gli interventi, diretti o attraverso PUA, di nuova edificazione, demolizione con ricostruzione e di ampliamento, che prevedono anche parziale destinazione diversa da quella residenziale, dovrà essere garantita, fatte salve differenti disposizioni prescritte nella disciplina e/o nel Repertorio Normativo, una dotazione minima di area privata adibita a parcheggio non inferiore a:
    - a. 40 mq/100 mq della superficie utile di calpestio netta destinata ad attività commerciali e direzionali o ad altre attività terziarie compatibili con la residenza;
    - b. un posto auto per posto letto relativamente ad attività ricettivo alberghiere;
    - c. 2 mq ogni posto a sedere relativo a sale spettacolo, riunione e convegno;
    - d. 25 mq/100 mq di superficie lorda di pavimento destinata ad attività produttive industriali ed artigianali, e destinate a depositi commerciali non aperti al pubblico.
  7. Nelle zone A e nelle Unità Edilizie di valore culturale, l'Amministrazione Comunale a fronte di provate impossibilità tipologico-costruttive dimostrate valuta le proposte alternative presentate per soddisfare la dotazione di parcheggi prevista al comma 1 e al comma 6 del presente articolo o autorizza la monetizzazione sostitutiva.

#### **ART. 15 - Dotazioni minime di aree per servizi**

1. Al fine di determinare la dotazione minima di aree per servizi, devono essere considerati i seguenti parametri urbanistici:
  - a. volume edilizio relativamente agli insediamenti residenziali;
  - b. superficie territoriale di zona relativamente all'industria e artigianato;
  - c. superficie lorda di pavimento relativamente al commerciale e direzionale.
2. Le dotazioni minime di aree per servizi si differenziano tra:
  - a. servizi primari: comprendono le aree a servizi direttamente riferite alle esigenze e funzioni di zona e che soddisfano esigenze di carattere primario. La dotazione minima di aree per servizi primari è fissata nella misura di:
    - relativamente alla residenza mq. 10 per abitante teorico. La capacità insediativa teorica è calcolata attribuendo ad ogni abitante teorico mc. 150 di volume edificabile;
    - relativamente all'industria e artigianato, mq. 10 ogni mq. 100 di superficie delle singole zone;
    - relativamente al commercio e direzionale, mq. 100 ogni mq. 100 di superficie lorda di pavimento;
    - relativamente al turismo, mq. 15 ogni mc. 100
  - b. servizi secondari: comprendono le aree a servizi direttamente riferite alle esigenze e funzioni della collettività, relativamente alla residenza sono pari a mq. 20 per abitante teorico.
3. Il conseguimento degli standard relativi alle dotazioni minime di aree per servizi può essere in parte assicurato mediante forme di convenzionamento con aree di proprietà privata.
4. Le aree per servizi devono avere dimensione e caratteristiche idonee alla loro funzione in conformità a quanto previsto dal provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 46, comma 1, lettera b) della L.R.11/2004. Le aree di cui sopra, dovranno essere comprese nello studio della sistemazione generale del lotto o dell'isolato, con particolare riguardo alla circolazione degli automezzi, dei pedoni e degli accessi a spazi pubblici.
5. I P.U.A. relativi a nuovi insediamenti, ivi comprese le ristrutturazioni urbanistiche e le riconversioni volumetriche, devono contenere almeno la dotazione minima di aree a servizi primari di cui il 75% da destinare a parcheggio.

Qualora le dimensioni di PUA con destinazione residenziale, turistico-ricettiva e direzionale superino **un ettaro o i 10.000 mc** devono essere reperite dotazioni aggiuntive di aree per servizi di almeno 10 mq. ogni abitante teorico insediabile, salvo quanto previsto al comma 3.

6. Nel caso di insediamenti con destinazione d'uso mista devono essere comunque garantite le quantità minime di legge in rapporto alle quote parti delle diverse destinazioni.
7. La monetizzazione delle aree a servizi è effettuata facendo riferimento al costo complessivo della realizzazione dei servizi, calcolato come valore delle aree e delle opere che su di esse devono essere realizzate. Le aree sono individuate tra quelle previste dallo strumento generale e riportate negli elaborati grafici.

#### **ART. 16 - Parametri edilizi**

1. Ai fini dell'applicazione della normativa del P.I. si definiscono i seguenti parametri edilizi.

*Superficie territoriale:* è la superficie complessiva dell'area interessata dai vari interventi di attuazione del P.I. ed è comprensiva di tutte le aree fondiari destinate all'edificazione e di quelle necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria. La superficie territoriale è misurata al netto delle aree destinate alla grande viabilità dal P.I. ed al lordo delle strade eventualmente esistenti o che saranno previste internamente all'area.

*Superficie fondiaria:* è 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

*Superficie coperta:* è 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:

- a. i bersò, pompeiane, pergolati e gazebi (di cui al successivo punto g), le cassette in legno (successivo punto n) realizzati in aderenza ovvero staccati dai fabbricati, privi di qualsiasi elemento impermeabile di copertura; diversamente realizzati sono interamente computati;
- b. le scale aperte, le vasche antincendio, le piscine esterne;

Per gli edifici ricadenti in aree produttive sono esclusi dal computo gli impianti tecnologici quali silos, depositi sostanze pericolose, depuratori che necessitano di installazioni separate dall'edificio principale o che si rendono necessari per adeguamenti a normative speciali, che non abbiano caratteristiche di abitabilità o agibilità.

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

- a. i piani interrati (se ammessi);
- b. 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;
- c. lo spessore delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti perimetrali, superiori ai 30 e fino ad un massimo di ulteriori 30 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 di prestazione energetica ai sensi della normativa nazionale;

Nel rispetto dei predetti limiti è 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;

- d. le autorimesse interne all'edificio fino ad un massimo di 30 mq **lordi** e altezza utile interna non superiore a m 2,70 per alloggio se realizzata fuori terra; oltre i 30 mq si computa la differenza di volume. Per i soli interventi edilizi da realizzarsi nelle zone C1.1 tale superficie viene elevata a 40 mq **lordi**;
- e. i magazzini pertinenziali (per il ricovero di attrezzature da giardino, biciclette, etc.) realizzati all'interno o in aderenza al fabbricato principale al pianoterra, **con ingresso esclusivo dall'esterno**, fino ad un massimo di 10 mq **lordi** frazionabili, e altezza utile interna non superiore a m 2,70. 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).
- f. gli elementi edilizi in aggetto rispetto alla sagoma predominante dell'edificio fino ad una profondità lorda massima di m 1,60: tettoia, terrazza, balcone. Si precisa che ai fini della misurazione della profondità si deve far riferimento alla sagoma del fabbricato non conteggiando eventuali parti rientranti. Qualora la profondità risulti superiore a m 1,60, tali volumi verranno interamente computati;
- g. i bersò, pompeiane, pergolati e gazebi, realizzati in aderenza ovvero staccati dai fabbricati, con superficie

massima lorda di pianta non superiore a 25 mq non frazionabile 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;

- h. 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;
- i. le logge (con tre lati chiusi **da volumi**, 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;
- j. i volumi tecnici, fino ad un massimo di 8 mq, 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.
- k. i sottotetti per le sole parti con altezza interna inferiore a m 1,50;
- l. il volume lordo relativo a ingressi condominiali fino a 6,00 mq netti, le scale condominiali compresi i pianerottoli di sbarco sul piano fino a 4,00 mq netti ciascuno gli ascensori.
- m. 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).
- n. le cassette 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 mq compreso lo sporto di gronda;
- o. ai sensi dell'art. 5 della L.R. 4/2007, per gli interventi in edilizia sostenibile finalizzati al contenimento del fabbisogno energetico riconosciuti conformi alle linee guida di cui all'articolo 2, comma 2, i volumi tecnici e le murature perimetrali degli edifici.

Eventuali successive modifiche agli elementi sopra elencati e alle loro caratteristiche devono rispettare comunque la densità di zona.

*Rapporto di copertura:* è il rapporto misurato in percentuale fra la superficie coperta e la superficie fondiaria;

*Numero dei piani:* è la somma dei piani che emergono dal suolo, fatta eccezione per il piano di sottotetto e il piano seminterrato fino ad una altezza massima fuori terra complessiva di cm.80;

*Altezza utile dei locali:* è 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 è superiore a 70 cm;

*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 del terreno di pertinenza e l'altezza del fronte del fabbricato;

*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;

*Distanza dal confine:* viene misurata radialmente rispetto alla sagoma dell'edificio in modo che ogni punto della sagoma rispetti la distanza prescritta.

*Distanza dalla strada:* è 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 P.I. 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;

*Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti:* 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 è 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;

*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;

*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 poggianti, sporti di gronda, bersò, aggetti senza sovrastanti corpi chiusi, etc..., a condizione che la loro realizzazione/modifica non vari la superficie coperta, come sopra definita;

*Posto auto interno* all'abitazione: per posto auto interno all'edificio deve intendersi anche quello costruito in aderenza all'edificio principale che contiene la residenza.

## **ART. 17 - Disposizioni per le distanze**

1. Le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti, in tutte le zone ed aree, devono rispettare le seguenti distanze, salvo diverse prescrizioni date dalle presenti norme o dal P.U.A. limitatamente a gruppi di edifici in esso compreso disciplinati con previsioni planivolumetriche nel rispetto dell'art.9 del DM 1444/68.

Il P.U.A. deve comunque rispettare le disposizioni di cui al presente articolo verso l'esterno del proprio ambito.

2. Le disposizioni sulle distanze non si applicano nelle ristrutturazioni con ricostruzione del volume, sul medesimo sedime.
3. La distanza tra pareti di edifici antistanti:
  - a. tra pareti finestrate minima assoluta m.10 e comunque non meno dell'altezza del fabbricato più alto;
  - b. qualora una sola parete sia finestrata non deve essere inferiore a m. 10;
  - c. qualora entrambe le pareti non siano finestrate non deve essere inferiore a m. 5
  - d. di cui anche solo uno dotato di portico, senza sovrastanti volumi, non deve essere inferiore a m. 10 dal filo di portico se la parete del sottoportico è finestrata, ovvero non inferiore a m. 5 dal filo esterno di portico se la parete del sottoportico è cieca.
  - e. nelle zone "A" e nelle "Unità edilizie di valore culturale" per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.
4. È consentita la costruzione in unione o in aderenza quando ricorrano le condizioni per l'applicazione degli artt. 874, 875, 876, 877 del Codice Civile.
5. La distanza tra corpi di fabbrica dello stesso edificio ad esclusione della zona "A" e delle "Unità edilizie di valore culturale", la distanza tra pareti finestrate e pareti di corpi di fabbrica antistanti dello stesso edificio, limitatamente alla parte sovrapponibile, non deve essere inferiore:
  - a. a minimo di m 10, qualora le finestre riguardino **almeno un locale abitabile** di unità abitative diverse;
  - b. a m 5 in ogni altro caso.

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

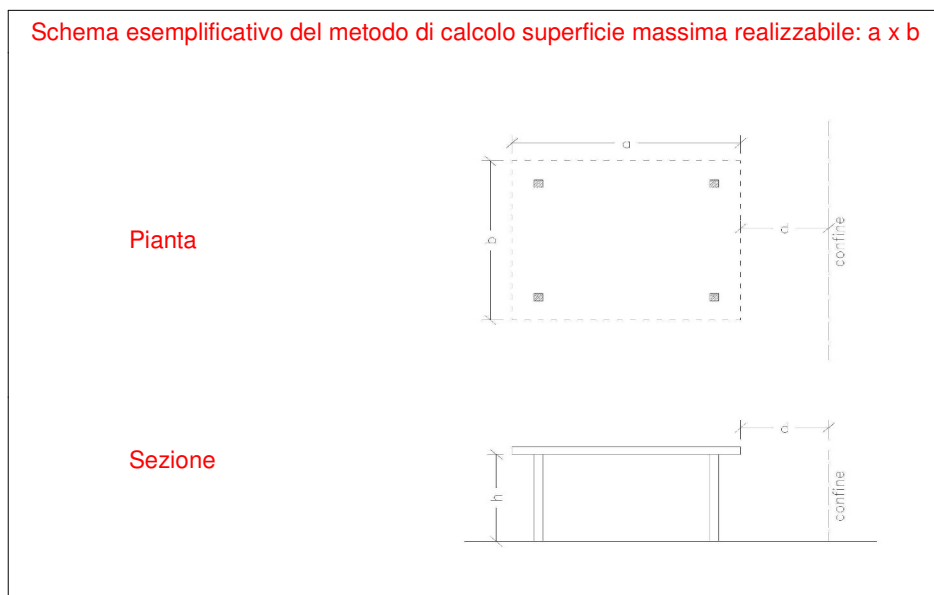
6. Salvo eventuali prescrizioni del repertorio normativo, ove non siano stabilite fasce di rispetto e conseguenti distanze minime dal confine stradale, ai fini della sicurezza della circolazione secondo quanto disposto dal Codice della Strada (D.Lgs. n. 285/1992 e D.P.R. n. 495/1992 e ss.mm.ii), la distanza degli edifici e delle costruzioni interrato dalle strade, non deve essere inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato con un minimo di:
  - a. m 5,00, per strade di larghezza inferiore a m 7,5;
  - b. m 7,50, per le altre strade
  - c. Nel caso di prevalente allineamento di fabbricazione preconstituito a maggiore o minore distanza, il Sindaco può imporre o autorizzare la costruzione secondo detto allineamento, solo esclusivamente nelle zone "A", "B", "C1";**
7. La distanza dai confini di proprietà e dalle aree pubbliche esistenti o previste dagli strumenti urbanistici non deve essere inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio, con un minimo di m 5. Quando sul lotto limitrofo esista una costruzione a confine, è consentita la costruzione in aderenza, salvo diritti preconstituiti, non oltre l'altezza del fabbricato contiguo a confine.

La distanza dai confini di proprietà può essere ridotta fino a m 0 (zero) qualora vi sia un atto registrato e trascritto di asservimento urbanistico dei proprietari confinanti.
8. La distanza dalle piazze, spazi pedonali, piste ciclabili, parcheggi pubblici esistenti o previsti non deve essere inferiore a m 5. Il Comune può autorizzare l'edificazione a confine degli spazi pedonali, dei parcheggi, delle piazze e marciapiedi pubblici o di uso pubblico e può imporre o autorizzare la costruzione a maggiore o minore



distanza da detti spazi secondo il prevalente allineamento di fabbricazione precostituito.

9. Salvo specifiche disposizioni di zona, per tutte le nuove costruzioni, al fine della determinazione della distanza minima dei fabbricati dai confini, i confini tra le zone urbanistiche non sono assimilati ai confini di proprietà.
10. Nelle zone "B", "C1", "C1.1.", è ammessa l'edificazione in aderenza e/o appoggio ad edifici esistenti salvi i diritti di terzi.
11. Oltre alle disposizioni di cui ai commi precedenti, tutti gli interventi devono comunque rispettare una distanza minima di 1m dal ciglio dei fossi privati e di 2m dal ciglio dei capifossi.
12. **Relativamente alla costruzione delle strutture di cui all'art. 16 punto 1. volume let. g e n, la distanza (misurata dal filo esterno della proiezione a terra del limite di ingombro della struttura) minima dalle strade e dai confini è m 1,50 o a confine con consenso terzi confinanti registrato e trascritto.**



#### ART. 18 - Opere di urbanizzazione

1. Le opere di urbanizzazione primaria sono definite come l'insieme delle opere necessarie a rendere un'area idonea all'utilizzazione prevista dal P.I.. In generale sono riconducibili alle opere funzionalmente connesse all'intervento urbanistico.
2. Le opere di urbanizzazione primaria, come da atto di indirizzo, approvato con D.G.R. N°828 del 21/03/2006 sono:
  - a. strade residenziali;
  - b. spazi di sosta e di parcheggio;
  - c. fognature duali (salvo diversa specificazione);
  - d. rete idrica di adduzione;
  - e. rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
  - f. pubblica illuminazione;
  - g. spazi di verde attrezzato;
  - h. cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni e ogni altra rete, infrastruttura, opera pubblica o di uso pubblico per il collegamento e/o completamento funzionale dell'insediamento edilizio.
3. Sono da ricondurre quale specificazione delle prime, anche le seguenti opere:
  - a. opere relative alla messa in sicurezza da un punto di vista idraulico e geologico dei terreni;
  - b. opere di ripristino ambientale, bonifica ambientale dei terreni.
4. Qualora ritenute essenziali e necessarie, sono da assimilare alle opere di urbanizzazione primaria una serie di attrezzature riconducibili alla necessità di migliorare la qualità degli spazi urbani ed adeguarli alle innovazioni tecnologiche, quali:
  - a. raccordi e svincoli stradali;



- b. barriere antirumore (preferibilmente in terra o con piantumazioni) ed altre misure atte a ridurre l'inquinamento acustico (asfalto e pavimentazioni fonoassorbenti) o inquinamento chimico (asfalto e pavimentazioni fotocatalitiche);
  - c. formazione di nuclei di vegetazione arboreo-arbustiva, adatti alle caratteristiche climatiche e pedologiche del luogo, con funzione di arricchimento estetico ed ecologico del paesaggio;
  - d. piazzole di sosta per gli autobus;
  - e. piste ciclabili con relativi stalli e percorsi ciclopedonali urbani;
  - f. spazi attrezzati per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani (ecopiazzole);
  - g. interventi eco-tecnologici per il trattamento delle acque reflue (fitodepurazione);
  - h. bacini di raccolta per il riuso delle acque piovane.
5. Le opere di urbanizzazione secondaria sono:
- a. asili nido e scuole materne;
  - b. scuole dell'obbligo;
  - c. strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
  - d. mercati di quartiere;
  - e. delegazioni comunali;
  - f. chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
  - g. impianti sportivi di quartiere;
  - h. aree verdi di quartiere;
  - i. centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie, tra cui sono ricomprese le opere e costruzioni per lo smaltimento, il riciclaggio, la distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi liquidi e bonifica di aree inquinate.

#### **ART. 19 - Costruzioni accessorie**

1. I locali accessori destinati a posto auto, magazzino, lavanderia, legnaia, ecc., devono far parte del corpo principale del fabbricato e, in questo caso, saranno costruiti in aderenza allo stesso. Sarà ammessa la loro costruzione su corpi di fabbrica separati solo:
  - a. su prescrizione degli enti competenti;
  - b. a seguito di interventi di riordino complessivo del lotto, qualora non siano possibili le soluzioni in aderenza a causa della conformazione dell'edificio principale.
2. Tali fabbricati devono essere di altezza massima di 2,40m, rispettare le distanze dai confini e dalle pareti degli edifici imposte dal Codice civile. Sono ammesse anche le strutture prefabbricate in legno.
3. Le aree coperte ed i volumi relativi a dette costruzioni sono da computarsi ai fini del calcolo degli indici di fabbricazione.

#### **ART. 20 - Norme per l'edilizia residenziale esistente**

1. In tutte le zone ed aree, con esclusione e salvo diverse prescrizioni nelle zone "A" e nelle Unità Edilizie di valore culturale, anche in presenza di saturazione della densità di zona, per gli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del presente P.I., che abbiano conseguito l'abitabilità/agibilità, sono consentiti, anche in assenza di P.U.A. preventivamente richiesto dal P.I.:
  - a. gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
  - b. gli interventi di ristrutturazione edilizia senza aumento del numero dei piani;
  - c. il recupero a scopo residenziale del volume dei sottotetti di edifici residenziali limitatamente ai vani che rispettino le norme igienico sanitarie, a condizione che sia presentato il progetto edilizio e siano versati i relativi oneri.
  - d. con esclusione della zona E, l'ampliamento è concesso per una sola volta mediante convenzione o impegnativa unilaterale, in misura non superiore a mc 150, anche con interventi frazionati, per ogni unità abitativa esistente alla data di adozione del PATI **con aumento del numero delle unità abitative fino ad un massimo di tre unità compresa/e la/e esistente/i;**
  - e. non sono consentite riduzioni della superficie e del numero di posti auto se gli stessi risultano inferiori al minimo stabilito all'art.14.
2. Per gli edifici per i quali sia prescritta la demolizione sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria.

3. Il rilascio del titolo abilitativo per l'ampliamento e/o la ristrutturazione è subordinato a:
  - a. riqualificazione complessiva dell'edificio o del complesso, con l'eliminazione delle baracche e delle superfetazioni delle aree di pertinenza dell'edificio;
  - b. completa sistemazione degli spazi esterni di pertinenza dell'edificio;
  - c. integrazione delle opere di urbanizzazione primaria eventualmente carenti nel rispetto di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo, da stipulare prima del titolo abilitativo richiesto, nella quale si stabiliscono in particolare i tempi, le modalità e le garanzie per il rispetto degli adempimenti previsti;
4. Nel caso il riordino preveda la demolizione di fabbricati incoerenti o in contrasto, previa demolizione dell'immobile non coerente, il recupero delle volumetrie deve avvenire prioritariamente nelle seguenti modalità:
  - a. in adiacenza all'abitazione principale esistente;
  - b. in prossimità all'abitazione principale esistente.

Ai fini della determinazione del volume recuperabile ammesso deve essere considerata la superficie coperta del fabbricato preesistente per l'altezza fino ad un massimo di 3 mt. e calcolata come indicato all'art.16.

#### **ART. 21 - Modifica di destinazione d'uso con o senza opere**

1. In tutte le zone ed aree è consentita la modifica di destinazione d'uso, anche senza opere, purché vengano rispettate le volumetrie massime consentite e le destinazioni d'uso previste dal P.I.
2. Le modifiche di destinazione d'uso per le attività commerciali, direzionali, artigianali, devono garantire la dotazione minima di parcheggi pubblici e/o di uso pubblico previste delle presenti NTO e dalle vigenti leggi.

#### **ART. 22 - Deroghe**

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previo parere favorevole del competente uffici tecnico comunale e deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel D.Lgs. 42/2004 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.
2. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'art. 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241.
3. Tutte le deroghe previste da norme statali o regionali si intendono automaticamente recepite e applicabili.

## TITOLO II – VINCOLI E FASCE DI RISPETTO

### ART. 23 - Vincoli

1. I vincoli, gli elementi della pianificazione territoriale superiore e le fasce di rispetto sono elementi il cui contenuto, efficacia, sussistenza e conformazione è definito dalle leggi e dagli strumenti della pianificazione sovraordinati, pertanto eventuali modifiche di tali leggi e strumenti sovraordinati, prevalgono automaticamente sulla disciplina del P.I. e devono essere recepiti.
2. Le porzioni delle zone insediative comprese nelle fasce di rispetto sono computabili ai fini dell'edificabilità della zona cui appartengono secondo i parametri delle stesse.
3. La sussistenza e conformazione dei vincoli e delle fasce di rispetto di cui al presente articolo è legata al permanere dell'elemento che lo genera.

### ART. 24 - Vincolo monumentale D.Lgs. n.42/2004, art. 10 – Beni culturali

1. Manufatti o aree vincolate ai sensi del D.Lgs. n.42/2004, art.10, in quanto rilevanti testimonianze storico-culturali.
2. I progetti delle opere inerenti manufatti o aree vincolate sono soggetti alle misure di protezione e relative procedure di cui al Capo III, Sezione I del D.Lgs. n.42/2004.
3. Per gli edifici soggetti a vincolo monumentale sono sempre consentite, oltre alle destinazioni d'uso della zona in cui ricadono, i cambi d'uso verso le seguenti: residenziale, pubblico esercizio, turistico-ricettivo, attività culturali e del tempo libero per quanto ammessi dai relativi decreti di vincolo.

### ART. 25 - Vincolo sismico “zona 4” – D.G.R. 67/2003, O.P.C.M. 3274/2003, O.P.C.M. 3519/2006 e D.G.R. 71/2008

1. L'intero territorio comunale è classificato come zona 4 ai sensi della O.P.C.M. 3519/2006 e successive modifiche.
2. Si applicano le prescrizioni di legge vigenti e le disposizioni di cui alla D.C.R 67/2003 e D.G.R. 71/2008.

### ART. 26 - Cimiteri / Fasce di rispetto – T.U. leggi sanitarie R.D. 1265/1934

1. All'interno delle fasce di rispetto non sono consentite nuove edificazioni salvo le opere relative a cimiteri, a parcheggi e verde pubblico. In ogni caso si applicano le disposizioni specifiche di cui al T.U. leggi sanitarie - R.D. 1265/1934, art.338. e s.m.i.
2. Gli edifici esistenti non pertinenti ai cimiteri, ubicati all'interno delle fasce o zone di rispetto dei relativi limiti, possono subire interventi di:
  - a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - b) recupero funzionale agli edifici stessi così come previsto dalla L. 166/2002;
  - c) ampliamento nella percentuale massima del 10% e il cambio di destinazione d'uso;

### ART. 27 - Viabilità / fasce di rispetto – D.Lgs. n.285/1992 e D.P.R 495/1992

1. Si definisce "strada" l'area pubblica ad uso pubblico destinata alla circolazione; ai sensi del D.Lgs. n° 285/1992 “Nuovo Codice della Strada” e D.P.R n° 495/1992 “Regolamento d'esecuzione e di attuazione” e s.m.i., sono definite, esternamente al confine stradale, le fasce di rispetto istituite ai fini della sicurezza della circolazione, come riportato nella seguente tabella.
2. Il confine stradale è il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dall'asse 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.
3. Per le categorie di strade e per i casi specifici in cui non siano stabilite distanze minime dal confine stradale, ai fini della sicurezza della circolazione, valgono le disposizioni di cui all'art.17 delle presenti Norme Tecniche Operative.
4. Per gli edifici esistenti ubicati nelle fasce di rispetto sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 3 del D.P.R. 380/2001;
5. Gli interventi edilizi non devono comportare l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale. Per le costruzioni non oggetto di tutela da parte del P.I. ubicate nelle fasce di rispetto stradale sono consentiti gli interventi di cui alla lettera d) del comma 1 dell'articolo 3 del D.P.R. 380/2001, compresa la demolizione e la

ricostruzione in loco oppure in area agricola adiacente, sempre che non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale”.

PROSPETTO DELLE FASCE DI RISPETTO STRADALE (D.P.R. n° 495/1992) Distanze minime dal confine stradale per tipo di strada (esprese in metri) (art. 2 del D.Lgs. n° 285/92 – Nuovo Codice della Strada)					
POSIZIONE	OPERE	Tipo C Extraurbane Secondarie	Tipo D Urbane di Scorrimento	Tipo E Urbane di Quartiere	Tipo F Locali - Vicinali
Fuori dai centri abitati (art. 26 del DPR n° 495/92)	Nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti verso strada	30			20 10 se vicinali
	Nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti verso strada nelle zone rese edificabili o trasformabili dal P.I. sia con intervento diretto che previo P.U.A.	10			-
	Nuovi canali, fossi ed escavazioni lateralmente alle strade	Non inferiore alla profondità, con il minimo di ml. 3			Non inferiore alla profondità con il minimo di ml. 3

PROSPETTO DELLE FASCE DI RISPETTO STRADALE (D.P.R. n° 495/1992) Distanze minime dal confine stradale per tipo di strada (esprese in metri) (art. 2 del D.Lgs. n° 285/92 – Nuovo Codice della Strada)					
	OPERE	Tipo C Extraurbane Secondarie	Tipo D Urbane di Scorrimento	Tipo E Urbane di Quartiere	Tipo F Locali - Vicinali
Fuori dai centri abitati (art. 26 del DPR n° 495/92)	Alberi da impiantare lateralmente alle strade	Non inferiore alla massima altezza raggiungibile, con il minimo di ml. 6			Non inferiore alla massima altezza raggiungibile, con il minimo di ml. 6
	Siepi vive anche stagionali alte sino a ml. 1 e siepi morte alte sino a ml. 1 realizzate con filo spinato, rete metallica e simili (su paletti in legno o su cordoli e muretti sino a cm. 50)	1			1
	Siepi vive, piantagioni e siepi morte più di ml. 1 o realizzate su cordoli e muretti alti più di cm 50	3			3

#### ART. 28 - Idrografia / Fasce di rispetto - Servitù idraulica R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904

- All'interno delle fasce di servitù idraulica si applicano le disposizioni specifiche di cui al R.D. 368/1904 e al R.D. 523/1904.
- Qualsiasi intervento o modificazione della esistente configurazione, con particolare riferimento a fabbricazioni, piantagioni e/o movimentazioni del terreno, depositi di materiali, all'interno della fascia di servitù idraulica di 10 ml dai cigli esistenti o dal piede della scarpata esterna dell'argine esistente se arginati, sarà oggetto, anche ai fini della servitù di passaggio, a quanto previsto dal Titolo VI (Disposizioni di Polizia idraulica) del RD n.368/04 e dal RD n.523/04, e dovrà quindi essere specificamente autorizzato a titolo di precario dal Consorzio, fermo restando che dovrà permanere completamente sgombera da ostacoli e impedimenti al libero transito dei mezzi adibiti alla manutenzione e all'eventuale deposito di materiali di espurgo una fascia di larghezza pari a 4,00 ml; le fasce di rispetto si applicano anche alle eventuali opere insistenti nel sottosuolo.
- Non sono consentite nuove edificazioni a distanze inferiori a 10 ml a meno di giustificate motivazioni acquisite dal Consorzio di Bonifica competente, tranne che per Acque Pubbliche superiori nel qual caso i 10 ml saranno inderogabili ai sensi del RD n.523/04.
- La realizzazione di attraversamenti e, più in generale, di qualsiasi opera o intervento che possa comportare un'occupazione, anche temporanea, del sedime dei corsi d'acqua gestiti dal Consorzio, dovrà essere oggetto di specifica concessione a titolo precario.
- Le distanze di manufatti, recinzioni, edifici e altre opere dal ciglio superiore della scarpata del corso d'acqua, o dal piede esterno dell'argine se presente, vanno computate dalla proiezione in pianta di eventuali sporgenze, aggetti o altro.

6. Per eventuali scarichi di acque trattate di qualsiasi genere in corpi idrici superficiali dovrà essere richiesta apposita concessione ai sensi della L.R. 12/2009 "Nuove norme per la Bonifica e la Tutela del Territorio" e acquisiti ulteriori atti autorizzativi di competenza di Enti, in particolare ai sensi del D.Lgs n.152/06.
7. Le disposizioni del presente articolo sono integrate dalle prescrizioni contenute nello studio di compatibilità idraulica e da quelle derivanti dal Piano delle Acque.
8. Si richiama il rispetto di quanto stabilito nel "Regolamento di Polizia Idraulica".
9. Le superfici costituenti il sedime dei corsi d'acqua di competenza consortile e le relative fasce di rispetto non possono essere ricomprese all'interno dei perimetri dei nuovi P.U.A. o interventi di trasformazione territoriale in genere, se non come aree specificatamente destinate alla tutela del corpo idrico, trasferendone la capacità edificatoria in aree contigue.

#### **ART. 29 - Zone di tutela art.41 L.R.11/2004**

1. Ai sensi dell'art.41 della L.R. 11/2004 è istituita una fascia di tutela di 100m per il fiume Brenta. Entro tale fascia di tutela si applicano le norme delle zone territoriali integrate da quelli vigenti in materia di polizia idraulica e di tutela dal rischio idraulico. Nelle zone diverse da A,B, C1, C1.1, D e dalle Unità Edilizie di valore culturale gli interventi previsti dalla norma di zona sono limitati a:
  - a. interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art.3, comma 1, lett.a), b), c), d) del DPR 380/2001;
  - b. ampliamenti necessari per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente;
  - c. opere pubbliche compatibili con la natura ed i vincoli di tutela;

#### **ART. 30 - Vincolo paesaggistico D.Lgs 42/2004 – Corsi d'acqua (art.142 lett. c)**

1. Ai sensi del D.Lgs. n.42/2004, art.142, sono individuati e tutelati fiumi, torrenti e corsi d'acqua, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di ml 150 ciascuna, considerati di pregio ambientale.

#### **ART. 31 - Elettrodotti / Fasce di rispetto – L. 36/2001 - D.P.C.M. 08/07/2003 - D.M. 29/05/2008**

1. Le fasce di rispetto degli elettrodotti devono essere calcolate, ai sensi della normativa vigente, in riferimento all'obiettivo di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici, in applicazione delle disposizioni specifiche di cui al D.M. 29/05/2008.
2. La localizzazione di nuovi elettrodotti, o la modifica degli esistenti è subordinata alla verifica di conformità con le disposizioni delle leggi vigenti ed in particolare della Legge 36/2001, del D.P.C.M. 08/07/2003, e della legislazione regionale di attuazione vigente.
3. Fatto salvo quanto previsto dalla legislazione regionale speciale in materia, nell'ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici generati da elettrodotti legittimamente assentiti ed 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.

#### **ART. 32 - Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico**

1. Il Comune, in collaborazione con i gestori e l'A.R.P.A.V. promuove dei "Piani di Localizzazione" al fine di programmare l'organizzazione delle stazioni e, in particolare, al fine di individuare gli impianti da delocalizzare, modificare o adeguare (in quanto non compatibili con il contesto ambientale/insediativo, per la vicinanza a luoghi sensibili, ecc).
2. L'installazione di antenne radio-base è regolata dalle norme nazionali e regionali vigenti in materia e dalle norme comunali.
3. Sono identificati i siti per Impianti per Telefonia Mobile esistenti (ItmE) e futuri su area di proprietà comunale (ItmN):
  - a. ItmE: i punti del territorio ove al momento dell'entrata in vigore della L. 36/01 "Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici", già esistevano impianti di antenne radiobase per la telefonia cellulare, su proprietà pubblica e/o privata;
  - b. ItmN: i siti individuati dall'Amministrazione ritenuti i maggiormente idonei alle eventuali nuove installazioni, ai sensi di quanto previsto dalla Legge e dalla Circolare Reg.Ven. 12/07/01 n.12.
4. La localizzazione delle nuove sorgenti o la modifica delle esistenti è subordinata alla verifica di conformità con le disposizioni di legge vigenti, e con il piano annuale o pluriennale di localizzazione.
5. Fatte salve eventuali norme speciali regionali in materia, nell'ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui al D.P.C.M 08/07/2003 e dalle disposizioni regionali di attuazione, generati da sorgenti fisse legittimamente assentite, non è consentita la

realizzazione di nuovi edifici o ampliamenti di quelli esistenti adibiti a permanenza di persone non inferiore a quattro ore continuative, e loro pertinenze esterne, o che siano fruibili come ambienti abitativi quali balconi, terrazzi e cortili (esclusi i lastrici solari) o la realizzazione di aree destinate ad essere intensamente frequentate.

#### **ART. 33 - Allevamenti zootecnici intensivi – L.R. 11/2004**

1. Ai fabbricati individuati quali “allevamenti zootecnici intensivi”, ai sensi della L.R. 1/2004, si applicano le disposizioni di cui alla L.R. 11/2004 – Atto di indirizzo “lettera d – Edificabilità zone agricole” e la disciplina specifica di cui all'art. 57 delle presenti norme.
2. La profondità della fascia di rispetto degli allevamenti zootecnici intensivi è determinata dalle caratteristiche intrinseche e specifiche degli stessi. Nelle tavole del PI è riportata a titolo ricognitivo, la profondità massima.
3. In coerenza con la legislazione citata e con la DGR 856/2012, nell'attivazione o ampliamento degli allevamenti zootecnico-intensivi e allevamenti agricolo-produttivi che superano il carico zootecnico da essa stabilito, devono essere rispettate le distanze minime reciproche fissate:
  - a. dai limiti delle zone agricole;
  - b. dai confini di proprietà;
  - c. dalle abitazioni non aziendali (residenze civili sparse e concentrate).

Tali distanze vanno rispettate anche nella realizzazione di nuovi insediamenti.

#### **ART. 34 - Oleodotti**

1. Il P.I. individua il tracciato dell'oleodotto generatore di una fascia di rispetto di 4mt dall'asse della tubazione.
2. Entro tale fascia di rispetto non è ammessa la costruzione di fabbricati e la piantumazione di alberi di alto fusto.
3. Eventuali futuri incroci con le tubazioni dovranno essere posati sopra o sotto alle condotte con una distanza non inferiore a 1,5m.
4. Eventuali zone carrabili sopra le condotte devono essere lastronate con soletta in calcestruzzo con distanze e quote da concordare con l'ente gestore del servizio.
5. Non è consentito rendere impermeabile il terreno con asfalto o similari al disopra delle tubazioni

#### **ART. 35 - Ambiti naturalistici di livello regionale**

1. Aree soggette alle disposizioni per la tutela delle risorse naturalistico-ambientali di cui all'art.19 delle Norme di Attuazione del P.T.R.C.

## TITOLO III – SALVAGUARDIA IDROGEOLOGICA

### ART. 36 - Idoneità edificatoria dei terreni

1. La progettazione degli interventi edificatori e di sistemazione dei terreni deve sempre attenersi alla normativa di legge vigente, in particolare:
  - a. alla L. 64/1974;
  - b. alle norme tecniche emanate con D.M. 11/03/1988 riguardante le “Indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione”, con quanto precisato nella Circolare Regionale n°9 del 05/04/2000;
  - c. al D.M. 14/09/2005 “Norme Tecniche per le costruzioni”;
  - d. al D.M. 14/01/2008 “Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni”.
2. In relazione alla suddivisione del territorio comunale in aree contraddistinte da una differente penalità idrogeologica l'edificabilità dei terreni così come determinata dal P.I. è soggetta al rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - a. area idonea - non c'è alcun limite all'edificabilità;
  - b. area idonea a condizione: l'edificabilità è possibile a condizione che sia accertata mediante apposita perizia giurata di un tecnico abilitato, l'idoneità a seguito di interventi di bonifica e di stabilizzazione preventiva sulla base di indagini geognostiche specifiche e verifiche di stabilità;
  - c. area non idonea - l'edificabilità (nuova costruzione, ricostruzione o ampliamento) è preclusa; sono comunque consentite le infrastrutture stradali e impianti tecnologici di interesse pubblico, previa puntuale elaborazioni geologico-tecniche, finalizzate a definire le modalità di realizzazione delle opere per garantire le condizioni di sicurezza delle opere stesse, nonché dell'edificato e delle infrastrutture adiacenti.

Le istanze per l'approvazione di P.U.A., dei permessi di costruire e altri titoli abilitativi, dovranno contenere una adeguata relazione geologica e geotecnica che, in relazione alla classificazione dei terreni ai fini delle penalità edificatorie e alla classificazione della litologia del substrato, dimostri la compatibilità degli interventi in progetto con le norme di tutela e sicurezza e verifichi e garantisca le condizioni di stabilità opera-terreno per il lotto interessato da nuovi interventi edificatori.

### ART. 37 - Aree esondabili o a ristagno idrico

1. Devono essere adottate adeguate misure di mitigazione idraulica laddove vi siano già allo stato attuale condizioni di sofferenza dal punto di vista idraulico, al fine di sanare l'attuale condizione di sofferenza prima di qualsiasi ulteriore trasformazione.
2. Nelle aree classificate critiche già allo stato attuale,
  - a. definite “a pericolosità idraulica” redatta dall'U.R.V.B. secondo un Tr pari a 2-5 anni;
  - b. individuate nel Piano delle Acque Comunale approvato con D.C.C. 4/2010 per effetto dei fenomeni di allagamento (anni 2006 – 2008)

negli interventi di nuova edificazione:

- a. sono vietati piani interrati o seminterrati;
  - b. il piano di imposta dei fabbricati deve essere realizzato ad una quota superiore al piano di campagna medio circostante, per una quantità da precisarsi attraverso un'analisi della situazione morfologica circostante, e comunque non inferiore ai 40-50cm.
3. Nelle aree classificate critiche allo stato attuale:
    - a. “esondabili o a ristagno idrico”;
    - b. “a rischio idraulico” nel P.G.B. T.T.R.;
    - c. individuate nel Piano delle Acque Comunale approvato con D.C.C. 4/2010 “allagamenti da Piano delle Acque – Tempo Ritorno: 20 anni”;

e sino all'attuazione delle opere e sistemazioni necessarie per realizzare la mitigazione idraulica, negli interventi di nuova edificazione è da ritenersi sconsigliata la realizzazione di piani interrati o seminterrati (i quali dovranno essere idraulicamente isolati dalla rete di fognatura, dal sottosuolo, dallo scoperto e dalle strade) e, al contrario, raccomandata la realizzazione del piano di imposta dei fabbricati ad una quota superiore al piano di campagna medio circostante, per una quantità da precisarsi attraverso un'analisi della situazione morfologica circostante, e comunque non inferiore ai 40-50cm.

4. Le aree che dovessero essere classificate come pericolose dal punto di vista idraulico nel “Piano per l'Assetto

Idrogeologico del Bacino scolante della Laguna di Venezia” soggiaceranno alle indicazioni ivi prescritte, secondo le previsioni di Piano e l'efficacia dello stesso.

5. La progettazione di interventi in zone o bacini già particolarmente sofferenti non potrà prescindere dalla preventiva necessità di individuare le misure strutturali e le risorse necessarie per la risoluzione delle criticità in essere, con riferimento anche alle previsioni di intervento del Piano delle Acque.
6. Analisi geologico-idrauliche puntuali, possono precisare i limiti delle aree esondabili e/o con periodico ristagno idrico rappresentati nelle tavole del P.I., giustificando le diversità mediante adeguata documentazione geologico-tecnica.

#### **ART. 38 - Tutela idraulica**

1. Al fine di garantire la tutela idraulica del territorio Comunale, gli interventi di trasformazione del territorio devono rispettare:
  - a. le direttive derivate dalla Valutazione di Compatibilità Idraulica allegata al P.I.;
  - b. le prescrizioni di cui al Parere 373278/57.06 espresso dal Distretto Idrografico di Venezia Laguna, Veneto orientale e Coste il 02.07.2007 rispetto al P.A.T.I.
  - c. le prescrizioni di cui ai pareri fornite dal Consorzio di Bonifica Bacchiglione n.12802/2008, n.481/2010, n.10695/2011, n.6336/2012, n.9101/2013 e dal Genio Civile con n.677508/2008, n.94925/2010, n.604083/2011, n.357082/2012, n.455361/2013 nelle valutazioni tecniche rispetto al P.I. approvato con D.C.C. 19/2009 e successive varianti;
  - d. le disposizioni di cui al Piano delle Acque approvato con D.C.C. n.4/2010;
  - e. le disposizioni di cui al “Regolamento di Polizia Idraulica”. Negli interventi di trasformazione del territorio in cui si manifesti una modifica del coefficiente di deflusso o un aumento della superficie impermeabilizzata, i volumi d'invaso e le opere di restituzione dovranno essere tali da garantire, per tutta la durata di un evento meteorico considerato critico (secondo il tempo di ritorno prescritto dalla D.G.R. 1322/2006 e s.m.i. pari a 50 anni), il deflusso verso la rete esterna, quale essa sia, di una portata non superiore al valore specifico di 10 l/s ha.

Tale valore potrà eventualmente essere ridefinito in accordo con i tecnici del Consorzio di bonifica sulla base di specifiche e puntuali valutazioni, non escludendo in tal senso la possibilità di imporre valori maggiormente restrittivi laddove sussistano condizioni di sofferenza idraulica.

2. Le quote d'imposta degli interventi edilizi ed urbanistici, le recinzioni e le sistemazioni del terreno, non debbono comportare limitazioni alla capacità di deflusso delle acque dei terreni circostanti, né produrre una riduzione del volume di invaso preesistente. Il calpestio del piano terra degli edifici di nuova costruzione deve essere fissato ad una quota tale da non consentire l'ingressione delle acque di possibili allagamenti interessanti le aree esterne.
3. Nell'ambito degli interventi urbanistico/edilizi devono essere realizzati, quali misure compensative necessarie per assicurare l'invarianza idraulica, i volumi d'invaso indicati nello studio di compatibilità idraulica; suddetti valori potranno essere incrementati per effetto delle verifiche successive, nelle quali sarà disponibile l'esatta distribuzione delle tipologie di superfici, secondo quanto previsto dalla DGR 2948 del 06/10/2009. Volumi ed opere dovranno essere tali da assicurare l'efficacia degli invasi e la limitazione delle portate effluenti a valori non superiori a quelli ante intervento.

Le opere di mitigazione e compensazione idraulica devono essere realizzate contestualmente agli interventi urbanistico/edilizi e devono essere regolarmente mantenute.

4. I volumi d'invaso potranno ottenersi attraverso:
  - a. il sovradimensionamento delle scoline o dei canali della rete di recapito delle acque meteoriche e dei pozzetti di raccolta, aree verdi soggette a sommersione (invasi superficiali);
  - b. vasche di laminazione (invasi profondi);
  - c. altri provvedimenti idraulicamente equivalenti.

Dovranno altresì essere realizzate tutte le ulteriori misure atte a evitare ogni possibile aggravamento della situazione e ad assicurare l'efficacia idraulica degli invasi previsti (invasi supplementari, separazione delle acque nere dalle bianche, controllo e limitazione delle portate affluenti, ecc..).

5. Preliminarmente alla realizzazione di nuove urbanizzazioni è necessario:
  - a. attuare, concordandoli con il Consorzio, i necessari interventi di sistemazione della rete idrografica esistente, anche privata, atti a garantire il deflusso in sicurezza delle portate addotte dalle nuove reti di smaltimento delle acque meteoriche;
  - b. individuare i tracciati esistenti di fossati e scoli, lo schema di funzionamento, le caratteristiche della rete a cui andranno a connettersi e il corpo recettore finale o individuare alternative;
  - c. ricostruire i collegamenti di fossati e scoli, evitandone interclusioni.
6. Con riferimento agli interventi puntuali devono essere ricavati, in assenza di maggiori dettagli, volumi



compensativi in ragione di 500mc/ha di sola nuova impermeabilizzazione.

7. E' di norma vietato il tombinamento o la chiusura di fossati e scoli esistenti, a meno di evidenti e motivate necessità attinenti la sicurezza pubblica. L'eventuale tombinamento dovrà essere ispezionabile.
8. In tutti i casi in cui è possibile devono essere utilizzate le pavimentazioni a superfici drenanti, verificando inoltre l'opportunità o l'obbligo di predisporre sistemi di trattamento e disinquinamento delle acque di prima pioggia.
9. In generale gli spazi esterni pertinenziali dei fabbricati dovranno essere realizzati con particolare attenzione alla permeabilità dei suoli attraverso l'uso di materiali e tecnologie drenanti per almeno il 50% della superficie del lotto di proprietà.
10. Le superfici impermeabili dovranno in ogni caso essere pavimentate con materiali che abbiano almeno una parziale capacità drenante con esclusione di getti in cls e asfalti.
11. Per materiali permeabili si intendono:
  - a. suolo naturale senza interventi artificiali diretti;
  - b. suolo risistemato con materiali completamente drenanti (terra battuta, stabilizzato, ghiaietto e simili);
  - c. pavimentazioni con elementi autobloccanti in cls o pvc riciclato a "cella aperta" (con successivo inerbimento) su sottofondo costituito da suolo naturale o terreno sabbioso.
12. Per le pavimentazioni esterne vanno utilizzati preferibilmente :
  - a. ciottolati posati su sottofondo in suolo naturale o sabbia;
  - b. lastre di pietra a fughe larghe posate a secco su suolo naturale;
  - c. masselli o cubetti di pietra a fughe aperte su sottofondo in suolo naturale, ghiaia o sabbia (masselli cementizi sono consentiti solo se di dimensioni e forma simili al mattone e con colori nella gamma delle terre);
  - d. elementi in cotto a fuga larga su sottofondo in suolo naturale o sabbia.
13. Le aree esterne devono avere una adeguata regimazione delle acque meteoriche avendo cura di:
  - a. non introdurre le acque piovane nell'impianto di trattamento delle acque reflue o nella pubblica fognatura;
  - b. consentire il naturale smaltimento nel terreno o il convogliamento in fossi e scoli esistenti;
  - c. prevedere l'adozione di idonee riserve in cisterne interrato al fine di garantire un sufficiente approvvigionamento idrico per usi irrigui e/o non potabili.
14. In tutte le zone ed aree, i titoli abilitativi concernenti progetti edilizi nei quali è prevista la realizzazione di piani interrati o seminterrati sono rilasciati previa presentazione di atto d'obbligo registrato, con il quale il richiedente rinuncia a pretese di risarcimento danni in caso di allagamento di locali interrati; analoga rinuncia deve essere contenuta anche nella convenzione dei PUA. La realizzazione di piani interrati o seminterrati è inoltre possibile solo se gli stessi:
  - a. sono impermeabilizzati al di sotto del piano di calpestio del piano terra e sono previste aperture – quali rampe o bocche di lupo – solo a quote superiori.
  - b. sono dotati di impianti idonei al sollevamento delle acque in recipienti tali da poter garantire adeguata capienza anche in caso di allagamento delle aree esterne ed in assenza di energia elettrica. La manutenzione deve essere possibile, in condizioni di sicurezza, anche in caso di allagamento delle aree esterne
15. In tutti i casi in cui sia possibile, anche in relazione alla vigente normativa inerente le acque aventi carichi inquinanti, si dovrà ricorrere a pavimentazioni drenanti. Si dovranno inoltre verificare l'opportunità e l'obbligo di predisporre sistemi di trattamento e disinquinamento delle acque di prima pioggia in tutti i casi previsti dalla legislazione vigente.
16. Restano in ogni caso fatte salve sia le norme che regolano gli scarichi e la tutela dell'ambiente e delle acque dall'inquinamento, sia tutte le disposizioni e le leggi relative all'idraulica fluviale e alle reti di bonifica, come ad esempio quelle inerenti alle distanze dagli argini e dalle sponde delle opere e degli scavi; le opere in prossimità di rilevati arginali o sponde devono essere specificamente autorizzate, con apposito iter istruttorio, dall'Ente avente competenza sul corso d'acqua interessato.
17. L'esecuzione di interventi di trasformazione urbanistica è comunque soggetta al rispetto delle seguenti prescrizioni e vincoli:
  - a. salvaguardia dei caratteri dimensionali e morfologici che garantiscono la funzionalità idraulica dei corpi idrici;
  - b. divieto di tombinamento o di chiusura di fossati esistenti, anche privati, a meno di evidenti 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;
  - c. eventuali ponticelli, tombamenti, o tombotti interrati, devono garantire una luce di passaggio mai inferiore

a quella maggiore fra la sezione immediatamente a monte e quella immediatamente a valle della parte di fossato a pelo libero;

- d. negli interventi di nuova edificazione per i volumi interrati, vanno previsti adeguati sistemi di impermeabilizzazione e drenaggio, e quanto necessario per impedire allagamenti dei locali,
  - e. bocche di lupo, sfiati ecc. vanno disposti sempre con apertura superiore a una quota come definita al punto precedente.
18. Le disposizioni del presente articolo sono integrate dalle prescrizioni contenute nello studio di compatibilità idraulica e da quelle derivanti dal Piano delle Acque.
  19. Si richiama il rispetto di quanto stabilito nel "Regolamento di Polizia Idraulica".
  20. La specifica progettazione dei singoli interventi dovrà prevedere, sulla base di una dettagliata analisi dello stato di fatto, la ricostituzione di qualsiasi collegamento con fossati e scoli di vario tipo eventualmente eventualmente esistenti, che non dovranno subire interclusioni o comunque perdere la loro preesistente funzione in conseguenza dei futuri lavori; a tal proposito dovrà essere prodotto il rilievo delle reti di scolo esistenti, e coinvolte nell'ambito, specificandone lo schema di funzionamento;
  21. Con il progetto idraulico dei PUA dovrà essere verificata la continuità idraulica e lo stato di efficienza delle reti esistenti, verso le quali viene previsto lo smaltimento delle acque meteoriche, prevedendo tutti gli interventi di adeguamento e ripristino che dovessero risultare necessari per garantire il deflusso in sicurezza delle portate addotte;
  22. La progettazione e successiva attuazione di interventi di trasformazione territoriale, siano essi previsti dal PI oggetto del presente o previsti da previgenti strumenti urbanistici, dovrà essere sviluppata anche sulla base di un confronto con i contenuti del Piano delle Acque, con i quali dovrà risultare coerente sotto il punto di vista idraulico.

## TITOLO IV - SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO

### ART. 39 - Corsi d'acqua

1. Il Comune, di concerto con il Genio Civile, il Consorzio di Bonifica e gli altri Enti e soggetti competenti, promuove progetti per l'individuazione, tutela, recupero e valorizzazione del reticolo dei corsi d'acqua, dei manufatti idraulici e dei percorsi arginali, quali elementi che rivestono particolare valenza sia dal punto di vista della tutela idraulica del territorio che storico-paesaggistico.
2. Nei tratti di percorso interni all'insediamento, gli interventi di trasformazione urbanistica consolidano o ricostruiscono, dove possibile, le relazioni con gli spazi pubblici contigui (strade, percorsi pedonali, piazze, aree verdi, ecc.).
3. Sono sempre consentite le opere di difesa idrogeologica, comprese le opere attinenti la regimazione e la ricalibratura degli alvei dei corsi d'acqua, quali difese delle sponde, briglie, traverse, ecc., da attuarsi preferibilmente secondo i criteri e le metodologie dell'ingegneria naturalistica.
4. E' inoltre consentita la piantumazione di specie adatte al consolidamento delle sponde.

### ART. 40 - Ambiti agricoli a buona integrità

1. Il P.I. individua i seguenti ambiti agricoli a buona integrità differenziandoli nelle tavole:
  - con il numero 1 le aree che si estendono su una superficie relativamente ampia, con funzione produttiva agricola prevalente per cui sono considerate azioni prioritarie e coerenti quelle volte alla conservazione della sistemazione fondiaria, l'incremento delle siepi agrarie, e la limitazione del frazionamento fondiario;
  - con il numero 2 le aree periurbane o ricomprese nelle aree urbane la cui funzione agricola è associata alla funzione paesaggistica e di mitigazione dello sviluppo urbano per cui sono considerate azioni prioritarie e coerenti quelle volte alla conservazione e miglioramento delle siepi agrarie e dei nuclei boscati, favorire l'agricoltura a basso impatto e in particolare quella biologica, favorire lo sviluppo di fattorie didattiche e di orti urbani
  - con il numero 3 le aree a ridosso del Brenta, la cui funzione agricola è associata alla funzione ambientale (naturalistica ed idraulica), dovuta alla relazione con il fiume per cui sono considerate azioni prioritarie e coerenti la conservazione e ampliamento delle affossature private, conservazione, l'incremento e valorizzazione degli elementi arborei del paesaggio agrario (siepi e boschetti), favorire l'agricoltura a basso impatto ambientale;
2. Gli interventi edilizi all'interno di tali ambiti progettuali devono sviluppare le azioni sopra elencate e concorrere al miglioramento della qualità ecologica ed allo sviluppo di funzioni di connessione naturalistica, proprie del "corridoio ecologico".
3. Gli interventi edilizi funzionali all'attività agricola dovranno essere collocati in adiacenza a fabbricati esistenti

### ART. 41 - Tutela della vegetazione in ambito agricolo e principali filari e siepi

1. Il P.I. individua i principali gli elementi del paesaggio agrario, quali filari di alberi e siepi, da tutelare e da reintegrare per il valore ambientale e paesaggistico e la loro funzione di connessione nei corridoi ecologici e a tal fine va prevista nella richiesta degli interventi la progressiva ricomposizione di tratti mancanti o abbattuti.
2. Gli interventi che generano trasformazione dei filari e siepi del paesaggio agrario nel territorio agricolo e nelle zone urbanistiche del sistema insediativo devono prevedere opportune misure di mitigazione e/o compensazione sulla base di uno specifico studio valutativo. La sostituzione o integrazione delle essenze arboree presenti deve essere operata esclusivamente con essenze analoghe autoctone.
3. E' prescritta la conservazione e valorizzazione della vegetazione ripariale, salve le sistemazioni connesse ad esigenze di polizia idraulica e stradale.
4. L'intervento sugli elementi di cui al presente articolo è subordinato a preventiva richiesta al comune.
5. La richiesta d'intervento di modifica agli elementi di cui al presente articolo deve contenere:
  - a. indicazione dell'intervento sulle planimetrie del P.I.;
  - b. numero e specie degli esemplari dei quali si richiede l'autorizzazione all'abbattimento;
  - c. motivi della richiesta;
  - d. esauriente documentazione fotografica dello stato di fatto;
  - e. specie con cui si intende sostituire gli esemplari da abbattere, che devono essere scelte tra quelle autoctone coerenti con il paesaggio agrario locale, eventuali altre misure di mitigazione o compensazione;

6. Fatte salve le eventuali competenze di altri Enti il Comune potrà esprimere un diniego motivato entro 30 giorni dalla data di inoltro della richiesta. Dopo tale termine, in assenza di comunicazioni da parte dell'Ufficio stesso, si potrà procedere all'abbattimento e relativo reintegro descritto nella richiesta.

#### **ART. 42 - Verde privato di tutela**

1. Gli interventi edilizi e le destinazioni d'uso sono disciplinati dalle norme specifiche di zona.
2. Le aree scoperte, al netto dei percorsi di accesso e degli spazi a parcheggio, sono sistemate a giardino, a parco o destinati ad eventuali usi agricoli e alle attività ricreative all'aperto nel rispetto dei valori culturali ed ambientali esistenti.
3. E' prescritta la sistemazione e la manutenzione delle aree scoperte e degli elementi vegetazionali e di arredo esistenti.
4. E' vietata:
  - a. la sostituzione o integrazione delle alberature esistenti con specie non coerenti con i caratteri del parco;
  - b. lo smembramento delle aree e la separazione tra aree pertinenziali, edifici e contesto ambientale, che possano compromettere l'integrità dei beni e le relazioni con le aree aperte circostanti.

## TITOLO V - SISTEMA INSEDIATIVO

### CAPO I - LA STRUTTURA STORICA

#### ART. 43 - Zone "A"

1. Sono le parti del territorio in cui è presente un tessuto urbanistico consolidato nel tempo con la presenza di edifici di interesse storico-architettonico ed ambientale.  
Il P.I. prescrive la tutela, il recupero, la valorizzazione dei tessuti urbani e dei manufatti di interesse culturale. Tutti gli interventi devono essere diretti alla salvaguardia, alla riqualificazione e alla valorizzazione degli immobili e devono essere realizzati con modalità di intervento, materiali e finiture coerenti con i valori da tutelare.
2. Il P.I. individua le zone "A" all'interno dei centri storici di Fossò e Sandon.
3. Le destinazioni d'uso sono disciplinate dall'art.13 ed eventualmente specificate per le singole zone nel Repertorio Normativo.
4. Nelle zone "A" il numero massimo dei piani è pari a 3 e altezza massima m 10,00 e rapporto di copertura pari a 40%.e comunque non superiore a quelli degli edifici circostanti di interesse ambientale o architettonico ricadenti nella stessa zona.

#### ART. 44 - Edifici di interesse storico-architettonico e ambientale

1. Il P.I., ai fini della disciplina degli interventi edilizi sul patrimonio storico, identifica gli edifici di interesse storico architettonico e ambientale e individua le Unità Edilizie di valore culturale (U.E.); ove non sia già graficamente indicata l'individuazione dell'U.E. è demandata ad apposita analisi filologica.
2. Come unità di riferimento della disciplina urbanistico-edilizia sono individuati:
  - **gli edifici e/o parti dell'edificio con** con valore storico-culturale classificati sulla base delle caratteristiche tipologiche e dei valori presenti;
  - **gli edifici e/o parti di edifici privi di valore storico culturale** e classificati sulla base delle caratteristiche tipologiche e dei valori presenti;
  - le **Unità Edilizie**, formate da uno o più edifici e dalle aree scoperte di pertinenza.

La classe degli edifici ricadenti in Unità Edilizie esterne ai Centri Storici di Fossò e Sandon corrisponde alla classe attribuita all'Unità Edilizia stessa.

3. Gli interventi sui singoli edifici sono assentiti direttamente, sulla base del progetto presentato, con il titolo abilitativo previsto dall'ordinamento vigente se cumulativamente:
  - a) il progetto è conforme all'intervento guida previsto dalla classe dell'edificio;
  - b) il progetto prevede la sistemazione degli spazi scoperti di pertinenza;
4. Gli interventi sui singoli edifici sono assentiti, sulla base del progetto presentato, previa validazione dell'analisi filologica e del progetto di massima estesi a tutti gli immobili, spazi scoperti ed opere ricompresi nell'Unità Edilizia, con il titolo abilitativo previsto dall'ordinamento vigente, se il progetto degli interventi sui singoli edifici è conforme alla categoria e nei limiti degli interventi ammessi previa analisi filologica e progetto di massima sull'unità edilizia.
5. Gli interventi edilizi previsti dall'intervento guida nei singoli edifici sono integrati e precisati dal Repertorio Normativo delle Unità Edilizie e/o dagli elaborati grafici.
6. Con esclusione degli edifici classificati dal PI nelle Classi "A.1" e "A.4", l'avente titolo può presentare in eccezione al precedente comma 5, l'analisi filologica ed il progetto di massima estesi a tutti gli immobili ricompresi nell'Unità Edilizia, tendente a dimostrare la presenza di valori e di tutele diversi da quelli predeterminati dal PI e quindi, evidenziando una diversa classe dell'edificio, la proposta di un grado inferiore. In tal caso sono consentiti tipi di intervento corrispondenti alla classe di valore risultante dall'analisi.

#### A) Analisi Filologica

1. L'analisi filologica riguarda l'intera Unità Edilizia ed è finalizzata alla verifica e alla precisazione degli interventi ammessi dalle classi degli edifici e delle relative pertinenze col progetto di massima.
2. L'analisi filologica contiene:
  - l'identificazione delle Unità Edilizie, formata dagli edifici e dagli spazi scoperti di pertinenza;
  - l'analisi storica degli immobili, con particolare riferimento alle trasformazioni subite dagli edifici e dagli spazi scoperti di pertinenza;
  - lo stato di fatto degli edifici, ottenuto dal rilievo quotato, con la descrizione delle destinazioni d'uso, delle condizioni statiche ed igieniche, dei materiali e delle tecniche usate nella costruzione;

- lo stato di fatto degli spazi scoperti, mediante il rilievo quotato del suolo, delle alberature (con specificazione delle specie), delle pavimentazioni esterne, delle recinzioni e di ogni altro elemento fisso che concorre a caratterizzare l'ambiente;
- ogni altro documento ritenuto utile per l'identificazione dei caratteri storici ed architettonici degli immobili interessati.

## **B) Progetto di massima degli interventi**

1. Il progetto di massima si configura come uno strumento di coordinamento progettuale.
2. Il progetto di massima degli interventi edilizi e della sistemazione degli spazi scoperti nonché delle eventuali opere di urbanizzazione esteso all'Unità Edilizia è redatto sulla base dell'analisi filologica.
3. Il progetto di massima provvede alla verifica e precisazione dell'Unità Edilizia.
4. Il Progetto di massima va allegato ai progetti per l'esecuzione degli interventi e costituisce il documento di base delle eventuali convenzioni attuative. L'attuazione del progetto di massima può avvenire anche per stralci funzionali.
5. Nel caso in cui il progetto di intervento riguardi l'intera Unità Edilizia, tale progetto sostituisce a tutti gli effetti il progetto di massima di cui al presente articolo, purchè integrato dai relativi contenuti. In ogni caso, il progetto di massima può essere ulteriormente precisato in sede di permesso di costruire.
6. Il progetto di massima degli interventi contiene:
  - la configurazione planimetrica, in scala 1:200, delle aree e degli edifici, nonché degli spazi pubblici contigui, con l'indicazione sia delle quote orizzontali e verticali, riferite a capisaldi stabiliti dal Comune, atte a individuare l'andamento planimetrico e altimetrico dello stato attuale e del progetto, sia delle quote di riferimento per la misurazione delle altezze e il calcolo dei volumi;
  - gli accessi pedonali e carrabili e l'organizzazione delle autorimesse;
  - lo schema di massima dei prospetti e delle sezioni in scala 1:200, con la configurazione dei tetti e, eventualmente, la disposizione dei portici, l'indicazione dei materiali da usare nelle finiture, dei colori, ecc;
  - le destinazioni d'uso e gli utilizzi specifici degli edifici e delle aree scoperte con le relative sistemazioni di massima;
  - il progetto degli spazi scoperti pubblici e privati, comprensivo delle attrezzature e degli eventuali manufatti e fabbricati accessori di servizio consentiti e delle eventuali recinzioni; le recinzioni devono essere studiate in coerenza con il contesto ed evitando di interrompere il rapporto tra i fronti con funzioni di interesse pubblico e gli spazi pubblici e di uso pubblico.
  - la tabella dei dati planimetrici e volumetrici dell'intervento.

## **ART. 45 - Classificazione degli Edifici**

1. Nelle Unità Edilizie oltre alle disposizioni generali, si applicano le disposizioni specifiche della categoria di appartenenza degli edifici di seguito riportate:

<b>CLASSI</b>	<b>TIPO DI VALORE</b>
<b>A.1</b>	<b>Emergenze architettoniche ed edifici di valore storico o architettonico intatti o con modificazioni reversibili, e assimilabili</b>
<b>A.2</b>	<b>Edifici di valore tipologico/documentario, paesaggistico e ambientale intatti o con modificazioni reversibili, e assimilabili; emergenze architettoniche ed edifici di valore storico o architettonico con modificazioni pesanti, e assimilabili</b>
<b>A.3</b>	<b>Edifici di valore tipologico/documentario, paesaggistico ed ambientale con modificazioni pesanti, e assimilabili</b>
<b>A.4</b>	<b>Edifici sostanzialmente modificati con tracce dell'impianto originario, e assimilabili.</b>
<b>B.1</b>	<b>Edifici della contemporaneità, Edifici e/o manufatti privi di valore culturale, Edifici coerenti e/o con parti incoerenti con il centro storico</b>
<b>B.2</b>	<b>Edifici in contrasto con il centro storico</b>

2. All'interno dell'ambito di pertinenza delle Ville Venete, per gli eventuali edifici presenti privi di valore culturale e/o non classificati, viene attribuita la classificazione sulla base dell'analisi filologica.

## **ART. 46 - Disciplina degli interventi nelle Unità Edilizie di valore culturale**

### **CLASSE A.1**

**EMERGENZE ARCHITETTONICHE ED EDIFICI DI VALORE STORICO O ARCHITETTONICO INTATTI O CON MODIFICAZIONI REVERSIBILI, E ASSIMILABILI.**

Interventi ammessi previa analisi filologica e progetto di massima sull'unità edilizia

Manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, da eseguire nel rispetto delle seguenti modalità:

- restauro e ripristino dei paramenti esterni e degli ambienti interni di documentato valore culturale;
- conservazione e/o ripristino dei caratteri distributivi dell'edificio nelle parti di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e dimensione dei locali nelle altre parti;
- consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili, senza modificare la posizione e la quota delle murature portanti, dei solai, delle volte, delle scale e del tetto, mantenendo le aperture esistenti verso l'esterno;
- inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- mantenimento e/o ripristino delle portature e delle parti aperte originarie;
- restauro e/o ripristino degli spazi scoperti e dei manufatti esistenti di interesse storico, artistico;
- le destinazioni d'uso devono essere compatibili con i valori da tutelare.

Le ipotesi progettuali emergeranno dallo studio accurato dell'esistente, dei testi e delle iconografie e dei caratteri storico-ambientali.

Gli interventi sono diretti alla conservazione della integrità del monumento nel suo complesso, nonché di tutti gli elementi funzionali o decorativi che lo compongono, sia interni che esterni, e devono essere condotti altresì nel rispetto dei seguenti criteri:

- vanno restaurati, recuperati o, eventualmente, integrati con metodi e tecnologie proprie del restauro, gli elementi funzionali e decorativi sia interni (pavimenti in materiali originali, serramenti, caminetti, comici, affreschi, stipiti, intonaci ..) che esterni (davanzali, stipiti e altri elementi lapidei, serramenti, forature ovali tipiche, camini); deve essere posta particolare cura nella trattazione delle superfici con obbligo di mantenimento dei risalti di intonaco, mensole, davanzali in pietra ed ogni altro fregio originario presente nella facciata; qualora eventuali manomissioni ed interventi successivi abbiano variato i materiali e le forme di pregio, è fatto obbligo riportare gli stessi alle caratteristiche e dimensioni originarie;
- gli adeguamenti statici, anche in funzione antisismica (irrigidimento dei solai, consolidamento delle murature, cordoli), così come gli interventi di adeguamento tecnologico (impianti tecnologici, impianti igienico-sanitari, ecc.), devono essere eseguiti nel rispetto del profilo volumetrico originario; gli eventuali irrigidimenti devono essere contenuti all'interno dei profili murari originali e le finiture esterne devono essere realizzate in continuità ed analogia con quelle esistenti;
- ogni adeguamento tecnologico (eventuale impianto di riscaldamento per gli edifici di culto) deve essere realizzato senza introdurre elementi permanenti che alterino la percezione degli spazi.

### **Intervento guida sull'edificio**

Manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria finalizzati alla rivalutazione dell'edificato, nel rispetto delle forme, funzioni, sistemi costruttivi originali.

### **CLASSE A.2**

**EDIFICI DI VALORE TIPOLOGICO/DOCUMENTARIO, PAESAGGISTICO E AMBIENTALE INTATTI O CON MODIFICAZIONI REVERSIBILI, E ASSIMILABILI; EMERGENZE ARCHITETTONICHE ED EDIFICI DI VALORE STORICO O ARCHITETTONICO CON MODIFICAZIONI PESANTI, E ASSIMILABILI.**

---

Interventi ammessi previa analisi filologica e progetto di massima sull'unità edilizia

Manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia da eseguire nel rispetto delle seguenti modalità:

- restauro e ripristino dei paramenti esterni e degli ambienti interni qualora risultino di documentato valore culturale; sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo, comprese eventuali nuove aperture, purché le modifiche siano coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio;
- conservazione e/o ripristino 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 nei 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;

- inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- mantenimento o ripristino delle portature e delle parti aperte originarie ancora riconoscibili;
- eliminazione/ricomposizione delle superfetazioni incoerenti;
- restauro e ripristino degli spazi scoperti e dei manufatti esistenti di interesse storico, artistico.
- le nuove destinazioni d'uso devono essere compatibili con i valori da tutelare

Per gli edifici e le parti di edificio prive di valore culturale dell'Unità Edilizia, che non pregiudicano i valori da tutelare, individuate sulla base dell'analisi filologica di cui all'art.44 sono consentiti anche gli interventi di ristrutturazione edilizia, purché finalizzati alla riqualificazione architettonica e ambientale.

### **Intervento guida sull'edificio**

Restauro e risanamento conservativo nel rispetto delle seguenti modalità: gli interventi di restauro conservativo sono diretti a conservare l'edificio nella sua caratterizzazione tipologica, strutturale, formale, materico - cromatico e ornamentale originaria o storicamente consolidata, con opere finalizzate all'adattamento alle nuove esigenze d'uso, all'eliminazione delle superfetazioni incongrue, alla eventuale reintegrazione di elementi architettonici e decorativi mancanti o irrimediabilmente deteriorati o incongrui con altri aventi disegno e materiali uguali e/o coerenti rispetto ai caratteri storico architettonici degli edifici.

Relativamente alle opere esterne:

- non è ammessa l'alterazione dei prospetti;
- è ammesso il recupero di tutte le finiture (intonaci, tinteggiatura, infissi, manto di copertura, gronde, pluviali ecc.) nonché di tutti gli elementi originali;
- è prescritta la conservazione di tutti gli elementi originali dei poggiali, delle cornici, delle porte finestre, dei marcapiani, delle balaustre, ecc.

Relativamente alle opere interne:

- sono prescritti la conservazione, e il consolidamento degli elementi formali e strutturali dell'edificio, ovvero degli impianti distributivi sia orizzontali che verticali, delle strutture portanti nonché degli elementi decorativi;
- è prescritta la conservazione con il consolidamento di parti limitate di muri perimetrali portanti; non sono ammesse alterazioni volumetriche, di sagome o di prospetti, né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote d'imposta e di colmo delle coperture;
- per quanto riguarda le porzioni di solaio eventualmente in condizione di degrado, sono ammesse azioni di consolidamento e risanamento conservativo;
- è prescritto il restauro e il ripristino degli elementi interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali volte, soffitti, pavimenti, affreschi;
- per mutate esigenze funzionali e d'uso sono ammesse la demolizione e la realizzazione di tramezzi, ad esclusione delle murature originarie;
- adeguamenti ed eventuali integrazioni di elementi distributivi verticali e orizzontali;
- possibilità di adeguamento delle quote di alcune strutture orizzontali (in particolare dei piani ammezzato e sottotetto) purché ciò non riguardi solai con strutture aventi pregio e/o decorazioni particolari e purché l'operazione non comporti pregiudizio ai complessivi caratteri architettonici dell'edificio ed ai rapporti dimensionali, funzionali, di sicurezza e di architettura interna propria dei piani interessati dall'intervento; non sono comunque ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma né alterazioni delle quote di imposta e di colmo delle coperture;
- rinnovo ed in sub ordine il ripristino di tutte le finiture caratterizzanti l'edificio.

### **CLASSE A.3**

**EDIFICI DI VALORE TIPOLOGICO/DOCUMENTARIO, PAESAGGISTICO ED AMBIENTALE CON MODIFICAZIONI PESANTI, E ASSIMILABILI.**

#### **Interventi ammessi previa analisi filologica e progetto di massima sull'unità edilizia**

Manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nonché limitati interventi di ricostruzione e ampliamento, da eseguire nel rispetto delle seguenti modalità:

- restauro e ripristino dei paramenti esterni e degli ambienti interni qualora risultino di documentato valore culturale; sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo, comprese eventuali nuove aperture, purché le modifiche siano coerenti con 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 e/o sostituzione delle parti non recuperabili delle strutture principali con possibilità di adeguare le altezze minime dei locali a quelle stabilite nei regolamenti vigenti, senza modificare le quote delle finestre, della linea di gronda e del colmo del tetto nei prospetti di valore culturale e ambientale;
- eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni igieniche e di abitabilità;
- inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- mantenimento o ripristino delle portature e delle parti aperte originarie ancora riconoscibili;
- eliminazione/ricomposizione delle superfetazioni incoerenti;
- restauro e ripristino degli spazi scoperti e dei manufatti esistenti di interesse storico, artistico;
- le nuove destinazioni d'uso devono essere compatibili con i valori da tutelare;

Gli interventi in ampliamento devono rispettare le norme generali e le condizioni per gli interventi di cui all'art.46.

### **Intervento guida sull'edificio**

Ristrutturazione parziale nel rispetto delle seguenti modalità:

- di sostituzione delle strutture di copertura con il mantenimento delle quote di gronda e di colmo;
- sostituzione delle strutture orizzontali, con tecniche appropriate, senza modifiche delle quote d'imposta, e senza arrecare pregiudizio ai rapporti dimensionali, funzionali ed architettonici caratterizzanti i piani interessati alle modifiche tanto all'interno che all'esterno;
- sostituzione ed integrazione di elementi distributivi verticali e orizzontali. E' comunque escluso lo svuotamento e il rifacimento interno dell'edificio con la sola conservazione del suo involucro esterno.
- qualora l'edificio abbia già subito trasformazioni prospettive, è ammessa la parziale modifica della forometria, mediante adeguamento delle aperture in contrasto con quelle originarie;
- l'apertura di nuovi fori secondo moduli di partitura e configurazione analoghi a quelli originari, se rilevabili nello stesso edificio o in edifici prossimi di simili caratteristiche. E' prescritto il mantenimento degli elementi architettonici caratterizzanti l'edificio.
- gli interventi devono rispettare le eventuali previsioni puntuali del repertorio normativo delle unità edilizie e/o grafiche.

## **CLASSE A.4**

### **EDIFICI SOSTANZIALMENTE MODIFICATI CON TRACCE DELL'IMPIANTO ORIGINARIO, E ASSIMILABILI.**

#### **Interventi ammessi previa analisi filologica e progetto di massima sull'unità edilizia**

Manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, nonché interventi di ricostruzione e di ampliamento, da eseguire nel rispetto delle seguenti modalità:

- restauro e ripristino dei paramenti esterni e degli ambienti interni qualora risultino di documentato valore culturale; sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo, comprese eventuali nuove aperture;
- conservazione dei caratteri distributivi dell'edificio qualora risultino e di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore;
- consolidamento e/o sostituzione di parti non recuperabili delle strutture principali con possibilità di adeguare le altezze minime dei locali privi di valore culturale a quelle stabilite dai regolamenti vigenti, senza modificare, nei prospetti di valore culturale e ambientale, 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 igieniche e di abitabilità;
- inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei principali caratteri architettonici dell'edificio;
- mantenimento o ripristino delle portature e delle parti aperte originarie ancora riconoscibili;
- l'eliminazione/ricomposizione delle superfetazioni non coerenti;
- restauro e ripristino degli spazi scoperti e dei manufatti esistenti di interesse storico, artistico;
- le destinazioni d'uso devono essere compatibili con i valori da tutelare.

Gli interventi in ampliamento devono rispettare le norme generali e le condizioni per gli interventi di cui all'art.46.

### **Intervento guida sull'edificio**

Sono consentiti, oltre a quanto previsto per la categoria A.3 (Intervento guida), interventi che portino fino al completo rinnovamento dell'organismo preesistente mantenendo inalterato l'ingombro planimetrico e volumetrico, gli allineamenti ed i caratteri formali ed ambientali in genere, con le seguenti prescrizioni aggiuntive:

- ripristino dell'involucro murario esterno e della copertura secondo le modalità progettuali ed esecutive caratteristiche dell'edilizia di valore ambientale locale;
- riproposizione della forometria rispettando i moduli di partitura, le dimensioni ed i caratteri tradizionali;
- conservazione e/o ripristino di eventuali elementi originari di valore decorativo, storico, culturale ed ambientale.

È comunque sempre esclusa la demolizione completa dell'edificio.

### **CLASSE B.1**

**EDIFICI DELLA CONTEMPORANEITÀ, EDIFICI E/O MANUFATTI PRIVI DI VALORE CULTURALE, EDIFICI COERENTI E/O CON PARTI INCOERENTI CON IL CENTRO STORICO**

---

#### **Interventi ammessi previa analisi filologica e progetto di massima sull'unità edilizia**

Ristrutturazione, demolizione e ricostruzione ed eventuale rilocalizzazione del volume demolito all'interno dell'Unità Edilizia, ampliamento, nuova costruzione, cambio d'uso, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- favorire la riqualificazione ambientale e l'eliminazione di edifici o parti di edifici in contrasto con l'ambiente;
- superare situazioni critiche legate all'utilizzo di fabbricati non sicuri o inadeguati per motivi statici ed igienici;
- rilocalizzare fabbricati esistenti in luoghi non sicuri o non opportuni (fasce di rispetto, zone di tutela, ecc.);
- la riorganizzazione e distribuzione planimetrica complessiva degli edifici secondo sedimi anche diversi da quelli attuali purchè coerenti con la morfologia del centro storico;
- le destinazioni d'uso devono essere compatibili con il tessuto storico;

Gli interventi in ampliamento devono rispettare le norme generali e le condizioni per gli interventi di cui all'art.46.

### **Intervento guida sull'edificio**

Ristrutturazione edilizia nel rispetto delle seguenti condizioni:

- le distanze non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti;
- i nuovi edifici non dovranno superare le altezze degli edifici circostanti di carattere storico-artistico;

### **CLASSE B.2**

**EDIFICI IN CONTRASTO CON IL CENTRO STORICO**

---

#### **Interventi ammessi previa analisi filologica e progetto di massima sull'unità edilizia**

Ristrutturazione, demolizione e ricostruzione ed eventuale rilocalizzazione del volume demolito all'interno dell'Unità di intervento o all'esterno delle stesse in zone con conforme destinazione urbanistica e nel rispetto della specifica normativa anche ricorrendo al credito edilizio, ampliamento, nuova costruzione, cambio d'uso, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- favorire la riqualificazione ambientale e l'eliminazione di edifici o parti di edifici in contrasto con l'ambiente;
- superare situazioni critiche legate all'utilizzo di fabbricati non sicuri o inadeguati per motivi statici ed igienici;
- rilocalizzare fabbricati esistenti in luoghi non sicuri o non opportuni (fasce di rispetto, zone di tutela, ecc.);
- la riorganizzazione e distribuzione planimetrica complessiva degli edifici secondo sedimi anche diversi da quelli attuali purchè coerenti con la morfologia del centro storico;
- le nuove destinazioni d'uso devono essere compatibili con il tessuto storico;

Gli interventi in ampliamento devono rispettare le norme generali e le condizioni per gli interventi di cui all'art.46.

### **Intervento guida sull'edificio**

Demolizione senza ricostruzione.

## ART. 47 - Norme generali per gli interventi

1. Per gli spazi scoperti, interni alle Unità Edilizie, per gli spazi comuni a più Unità Edilizie, deve essere garantita la salvaguardia e il recupero degli elementi di interesse, culturale, storico, artistico.
2. Sono ammessi ampliamenti degli edifici residenziali, ad esclusione degli edifici appartenenti alle Categorie delle Unità Edilizie A1, A2, B2 esistenti all'entrata in vigore della presente disciplina, funzionali agli alloggi esistenti al fine di migliorarne la qualità abitativa:
  - a) sono consentiti per una sola volta;
  - b) nel limite del 20% della volumetria esistente;
  - c) previa analisi filologica e progetto di massima estesi all'intera unità edilizia con obbligo di ricomposizione dei volumi incongrui in maniera organica;
  - d) è ammesso l'aumento del numero di unità abitative a condizione sia assicurato almeno un 1 posto auto per ogni unità abitativa;
  - e) devono rispettare le distanze stabilite dalle norme tecniche operative, fatta eccezione per le sopraelevazioni parziali con altezza inferiore a quella del corpo di fabbrica dello stesso edificio che sono consentite anche in allineamento con la parete sottostante che prospetta il confine o la strada; nel caso il distacco dal confine sia minore di quello prescritto, le pareti prospettanti il confine non devono essere finestrate. Sono fatte salve le norme del Codice Civile e D.M. 1444/68 e le pareti della sopraelevazione siano prive di finestre e quindi cieche e nel rispetto dell'art.17 comma 7.
  - f) i progetti di ampliamento devono essere coerenti con i caratteri ambientali e con gli spazi scoperti di pertinenza.
3. Devono essere seguiti i seguenti criteri per gli interventi:
  - a) *Ampliamenti*: Gli ampliamenti di cui al punto 2) in aderenza rispetto al fabbricato esistente, utilizzando un corpo edilizio contiguo già esistente o in subordine può essere autorizzata la costruzione di un corpo edilizio separato, di carattere accessorio e pertinenziale, purchè lo stesso sia coerentemente integrato nell'unità di intervento. Nel caso di corpi accostati l'ampliamento dovrebbe essere preferibilmente localizzato in adiacenza o sul fronte secondario del fabbricato oggetto di intervento.
  - b) *Altezze degli edifici*: per le operazioni di risanamento conservativo non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture; per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni che risultino ammissibili, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico. Al fine di evitare contrasti con gli edifici esistenti, l'eventuale ampliamento in sopraelevazione è ammesso se compatibile con i caratteri tipologici dei fabbricati adiacenti e non può comunque superare l'altezza dei fabbricati esistenti.
  - c) Nelle coperture è ammessa l'installazione di impianti solari e/o fotovoltaici, nei limiti ed alle condizioni di seguito stabilite:
    - ad esclusione degli edifici appartenenti alle Categorie delle Unità Edilizie A1;
    - ad esclusione dei fronti principali e quelli comunque prospettanti su piazze e spazi pubblici;
    - sono ammessi esclusivamente impianti di tipo integrato ed in andamento con la falda di copertura.
4. E' richiesta la formazione di PUA per gli interventi di ristrutturazione edilizia che prevedono demolizione e ricostruzione, di nuova costruzione complessivamente maggiori a 1500 mc. Allo scopo di garantire una migliore organizzazione ed il coordinamento degli interventi è sempre ammessa la formazione di PUA di iniziativa pubblica o privata anche dove non specificatamente richiesto.
5. Attraverso l'analisi filologica e il progetto di massima estesa all'intera Unità Edilizia e/o con PUA sono ammessi per gli edifici con classificazione compatibile interventi di ampliamento e di ricostruzione che consentono di definire la riorganizzazione e distribuzione planimetrica complessiva degli edifici precisando o modificando il sedime nuovo edificato indicato.
6. Devono essere rispettate le disposizioni inerenti i caratteri tipologici, formali e dei materiali ecocompatibili prescritte nel prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.
7. Con gli interventi edilizi di ristrutturazione, ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione il progetto edilizio deve prevedere la sistemazione delle aree scoperte a verde, in relazione alla dimensione ed alla ubicazione, a giardino, a parco e con alberature; la proposta di sistemazione deve far parte integrante della richiesta di autorizzazione o di permesso a costruire, deve essere accompagnata dal rilievo delle alberature esistenti con l'indicazione di quelle di cui si chiede eventualmente l'abbattimento o delle corrispondenti sostituzioni con la specificazione delle essenze per le piantumazioni arboree, per quelle arbustive e per le cotiche erbacee. Compete ai proprietari la permanente manutenzione delle aree alberate e verdi, la sostituzione degli esemplari vetusti o abbattuti da calamità atmosferiche, la cura degli esemplari malati, ecc., secondo i metodi e le tecniche più opportuni.

#### **ART. 48 - Fronti edilizi**

1. Gli interventi sulle fronti edilizie prospettanti gli spazi aperti al pubblico o da essi, comunque, visibili, devono essere rapportati e coordinati con gli interventi sugli spazi pubblici e di uso pubblico.
2. I fronti edilizi esistenti, comprese le coperture, vanno liberati dalle sovrapposizioni incongrue rispetto alle caratteristiche tipologiche e formali degli edifici e vanno riqualificati mediante il riordino dei volumi tecnici e degli impianti tecnologici (comprese le antenne e le parabole satellitari), la corretta progettazione degli abbaini e delle aperture di luce sulle falde di copertura, la verifica di compatibilità progettuale dei manufatti in adeguamento alle norme di sicurezza, la corretta installazione di insegne, bacheche, impianti pubblicitari, ecc., che esercitano un peso visivo nello spazio urbano.

Per quanto riguarda gli edifici di pregio vanno mantenute le caratteristiche tipologiche e formali dei tetti, delle aperture riportando, quando possibile, gli elementi che risultano incongrui per dimensione, forma, materiali e colori, entro i limiti degli impianti compositivi storici ed impiegando i materiali e le tecniche proprie o coerenti con quelle della tradizione locale.

La scelta dei rivestimenti, degli intonaci, dei colori viene effettuata sulla base di campionature riferite agli elementi consolidati dell'immagine urbana, potranno essere proposte soluzioni, materiali e tecniche di rivestimento diverse da quelle tradizionali se finalizzate al miglioramento della qualità architettonica dell'intervento.

3. Per i fronti edilizi dominanti la forometria, le opere di finitura, i materiali, i colori, il trattamento delle superfici, l'attacco a terra devono accentuare il carattere dominante del fronte. Le sistemazioni previste per i fronti dominanti devono garantirne l'unitarietà.
4. I prospetti laterali dei fabbricati destinati a rimanere in vista, devono essere rifiniti in armonia con le fronti principali.
5. Sulle facciate principali, con la sola esclusione per i discendenti pluviali, non sono ammessi tubi di scarico, canne di ventilazione e da fumo, canalizzazioni in genere, a meno che il progetto non preveda una loro sistemazione che si inserisca armonicamente e funzionalmente nell'insieme architettonico dell'edificio.

#### **ART. 49 - Piazza/Spazio da riprogettare**

1. Gli spazi pubblici e di uso pubblico da riprogettare comprendono le strade e le piazze che, insieme alle fronti edilizie prospettanti, concorrono a determinare l'identità storica dei centri.

Tutti gli interventi, comprese le manutenzioni, devono essere orientati al riordino unitario dell'immagine urbana e alla riqualificazione fisica e funzionale degli spazi aperti al pubblico, garantendo la conservazione ed il miglioramento dei caratteri morfologici e ambientali ed il recupero dei manufatti, degli elementi e dei segni che documentano la memoria storica del centro urbano. Pertanto gli interventi sugli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico, vanno rapportati e coordinati con gli interventi sulle fronti edilizie che ne determinano il contorno.

A tal fine gli interventi potranno essere coordinati da un progetto quadro e/o uno studio di fattibilità e/o progetto preliminare, approvato dal Comune, attuabile per stralci funzionali, contenente le specifiche progettuali per la realizzazione coordinata delle opere riguardanti le seguenti componenti della scena urbana: la pavimentazione delle strade, delle piazze e dei percorsi, l'illuminazione pubblica, gli elementi di arredo urbano, la segnaletica di pubblico interesse, il verde, le vetrine, le insegne, la pubblicità, i passi carrabili.

Il progetto deve anche considerare i rapporti visuali e funzionali che si possono instaurare tra le diverse componenti, anche architettoniche, dell'immagine urbana.

2. Il progetto:
  - a) identifica le componenti della scena urbana, storiche e/o della tradizione locale (rivestimenti, pavimentazioni, colori, insegne, locali pubblici, ecc) che, insieme alla specificità degli edifici, costituiscono i riferimenti di base per la tutela dell'identità e la riqualificazione dell'immagine urbana;
  - b) individua, sulla base di analisi specifiche, le negatività, ossia, gli elementi e fattori incongrui rispetto al contesto, i simboli e segnali estranei e/o sovrapposti nonché le modalità d'uso che pregiudicano il senso dei luoghi, la loro identità e riconoscibilità;
  - c) definisce gli interventi di riordino e riqualificazione con l'obiettivo primario di depurare gli spazi aperti all'uso pubblico e gli edifici al contorno da tutti gli elementi e presenze incongrue.
3. Attenzione particolare deve essere posta ai seguenti elementi:
  - a) *Spazi e percorsi pedonali*, da valorizzare, riordinare ed ampliare con l'eliminazione delle barriere architettoniche, con il recupero degli elementi originali o di interesse storico, e con l'impiego dei materiali:
    - coerenti con i caratteri dei luoghi,
    - adatti al calpestio, non sdrucchiolevoli, di facile manutenzione e sostituzione,
    - in grado di favorire i percorsi pedonali, la sosta, gli incontri e gli scambi tra le persone, e tali da distinguere ed evidenziare le diverse funzioni delle aree riservate alla circolazione/sosta dei veicoli ed ai pedoni.

- b) *Illuminazione pubblica*: considerare l'illuminazione artificiale degli spazi come fattore primario che concorre a definire l'immagine del territorio, per le sue parti urbane e non, destinata non tanto a rispondere al generico bisogno di "vedere", ma soprattutto a sottolineare la specificità delle architetture, delle prospettive, delle quinte edificate, degli elementi naturali. Le soluzioni dovranno utilizzare al meglio le potenzialità espressive della luce per creare un ambiente confortevole nelle ore serali e notturne. La "progettazione della luce" può basarsi sui seguenti criteri:
- illuminare l'ambiente in modo adeguato alle funzioni e all'uso degli spazi nelle ore di luce artificiale, considerando l'impianto distributivo e i diversi componenti dell'ambiente urbano, i rapporti tra la luce, le forme architettoniche e naturali, i materiali, i colori, ecc..
  - distinguere con linguaggio chiaro e decifrabile la gerarchia dei percorsi, differenziare le sedi veicolari da quelle pedonali e ciclabili, identificare le diramazioni, gli attraversamenti, i luoghi particolari, ecc.
  - considerare gli effetti comunicativi, anche psicologici, della percezione visiva ( orientamento, sicurezza, benessere, continuità, ecc.) dovuti a:
    - illuminazione omogenea o per contrasti tra soggetti illuminati e sfondi;
    - illuminazione diretta o riflessa;
    - diversità di colore della luce nelle diverse tonalità.
- c) *Segnaletica di pubblica utilità* ed altri dispositivi per l'informazione evitando che l'affollamento delle diverse segnaletiche, le sovrapposizioni, la casualità, la qualità della grafica e dei supporti prevarichino l'identità dei luoghi storici;
- d) *Componenti di arredo e manufatti funzionali* (fioriere, cabine telefoniche, pensiline e fermate dei mezzi pubblici, contenitori per rifiuti, panchine, ecc) la cui tipologia, qualità ed ubicazione devono essere adeguati alle esigenze dell'utenza così da indurre al rispettoso uso delle attrezzature e non suggerire comportamenti impropri che, in definitiva, sminuiscono l'immagine complessiva della comunità. Le panche e i sedili andranno disposte in posizioni significative rispetto ai percorsi, organizzando gruppi di elementi architettonici e vegetali per favorire gli incontri e la conversazione.
- e) *Aree a verde*, da valorizzare come elementi di rilevante interesse, anche figurativo, per esprimere il carattere e la individualità dell'insediamento.

La sistemazione di dette aree deve rispettare i caratteri urbanistici ed architettonici dei luoghi, valutando:

- i rapporti visuali tra gli alberi d'alto fusto, gli arbusti, il prato, le pavimentazioni, l'architettura degli edifici, gli elementi naturali del territorio, ecc.
- le funzione delle alberature per delimitare gli spazi aperti o per formare schermi visuali e di riparo, zone d'ombra, effetti prospettici, trasparenze verdi, ecc.
- i caratteri delle alberature (foglia persistente o caduca, forma della massa arborea e portamento delle piante, velocità di accrescimento, colore del fogliame e dei fiori, mutazioni stagionali, ecc.) e le esigenze di manutenzione (irrigazione, soleggiamento, potatura, fertilizzanti, ecc.).

#### **ART. 50 - Assi viari da riqualificare ed intersezioni incoerenti**

1. Lungo i principali assi di accesso ai Centri Storici dovranno essere programmati azioni volte al miglioramento complessivo del sistema in termini di:
  - a) *Viabilità*: con interventi preordinati alla eliminazione delle criticità funzionali della viabilità e delle intersezioni incoerenti attraverso la previsione di sistemi di controllo e moderazione dei flussi di traffico, della sicurezza viaria e della riorganizzazione/potenziamento del sistema della sosta.
  - b) *Sistemazioni*: con interventi finalizzati al miglioramento della qualità complessiva degli spazi attraverso l'eliminazione degli elementi detrattori, l'eliminazione delle barriere architettoniche, con interventi (pavimentazioni, illuminazione, arredi, ecc.) coerenti con il contesto storico.

#### **ART. 51 - Criteri per l'uso dei colori**

1. Non sono consentite variazioni di colore e/o di tono che pregiudichino l'unità formale e tipologica della facciata, anche se appartenente a più proprietà.
2. Per uno stesso edificio, la tinteggiatura dovrà eseguirsi uniformemente e nello stesso tempo. E vietato tinteggiare parzialmente la facciata di un edificio (ad esempio il solo contorno di un negozio)
3. Nella scelta del colore si dovrà tenere in considerazione la colorazione delle facciate contigue. Per ogni edificio si dovrà prevedere una tinteggiatura che si diversifichi da quella dei fabbricati attigui.
4. Edifici adiacenti con spiccata differenza nelle proporzioni e nella partizione della facciata devono avere colorazioni, diverse ai fine di evidenziare e conservare le loro caratteristiche anche nella tinteggiatura.
5. In una sequenza edilizia unitaria, le facciate degli edifici devono presentare variazioni di tinta e/o tono in modo da rendere leggibile il ritmo del tessuto edilizio.
6. Negli edifici con facciate prive di elementi architettonici e decorativi (marcapiani, lesene, decorazioni lapidee,

ecc. è consentita la sola colorazione monocroma tranne per la fascia di intonaco che costituisce l'attacco a terra e per le comici delle finestre.

7. La colorazione policroma è in generale consentita per gli edifici che possiedono elementi architettonici di rilievo. In questo caso basamenti, lesene, comici, fasce, ed altri elementi decorativi possono differenziarsi nella tonalità del colore dall'intonaco.
8. E' vietato tinteggiare i mattoni a vista, le terrecotte, le pietre naturali e le parti in cemento costituenti le decorazioni di facciata, a esclusione dei casi di ripristino documentato.
9. Non è prevista la tinteggiatura di edifici in intonaco naturale, cioè previsti originariamente privi di colore. In questi casi si prescrive la semplice pulizia dell'intonaco.

## CAPO II - LA STRUTTURA INSEDIATIVA RESIDENZIALE

### ART. 52 - Zone "B", "C1"

1. Oltre agli interventi sull'edilizia esistente, di cui all'art.20, sono consentiti, gli interventi di nuova costruzione, ricostruzione e ampliamento nel rispetto delle presenti norme e delle disposizioni fissate nel Repertorio Normativo per le singole zone.
2. Gli interventi possono essere realizzati in diretta attuazione del P.I., o mediante P.U.A.:
  - a. l'intervento diretto è ammesso solo per le zone già dotate delle principali opere di urbanizzazione. Ove esse risultassero mancanti o carenti l'intervento è subordinato alla preventiva approvazione di P.U.A. ed alla stipula della relativa convenzione per l'esecuzione delle opere mancanti;
  - b. il P.U.A. è obbligatorio per le aree indicate negli elaborati grafici e/o indicate nel Repertorio Normativo.
3. Nell'ambito di P.U.A. è consentito il recupero del volume edilizio esistente secondo quanto previsto dal Repertorio Normativo e in ogni caso secondo l'art. 20 delle presenti norme.
4. Il rilascio del titolo abilitativo per gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento è subordinato alla: è subordinato alla:
  - a. riqualificazione complessiva dell'edificio o del complesso, con l'eliminazione delle baracche e delle preesistenze incoerenti;
  - b. completa sistemazione degli spazi esterni di pertinenza dell'edifici con verifica delle superficie impermeabili ed eventuale aumento delle stesse;
  - c. sistemazione e messa in sicurezza, dove necessario, degli accessi dalla strada;
  - d. integrazione delle opere di urbanizzazione primaria eventualmente carenti nel rispetto di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo, da stipulare prima del titolo abilitativo richiesto, nella quale si stabiliscono in particolare i tempi, le modalità e le garanzie per il rispetto degli adempimenti previsti;
5. Le destinazioni d'uso sono disciplinate dall'art.13 ed eventualmente specificate per le singole zone nel Repertorio Normativo.
6. Nelle zone "B", salvo specifiche indicazioni del Repertorio Normativo, il numero massimo dei piani è pari a 3 e altezza massima m 10,00.
7. Nelle zone "C1", salvo specifiche indicazioni del Repertorio Normativo, il numero massimo dei piani è pari a 2, altezza massima m 6,50 e rapporto di copertura pari a 40%.
8. 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.
9. Nel caso di destinazione commerciale o direzionale del piano terra l'area antistante l'edificio dovrà essere destinata ad uso pubblico.

### ART. 53 - Zone "C1.1"

1. Oltre agli interventi sull'edilizia esistente, di cui all'art.20, sono consentiti tramite intervento diretto gli interventi di nuova edificazione, ricostruzione e ampliamento fino ad un massimo di 800mc compreso l'esistente, nel rispetto delle presenti norme e delle disposizioni fissate nel Repertorio Normativo per le singole zone.
2. Gli interventi possono essere realizzati in diretta attuazione del P.I., o mediante P.U.A.:
  - a. l'intervento diretto è ammesso solo per le zone già dotate delle principali opere di urbanizzazione. Ove esse risultassero mancanti o carenti l'intervento è subordinato alla preventiva approvazione di P.U.A. ed alla stipula della relativa convenzione per l'esecuzione delle opere mancanti;
  - b. il P.U.A. è obbligatorio per le aree indicate negli elaborati grafici e/o indicate nel Repertorio Normativo.
3. Il rilascio del titolo abilitativo per gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento è subordinato alla:
  - a. riqualificazione complessiva dell'edificio o del complesso, con l'eliminazione delle baracche e delle superfetazioni,
  - b. completa sistemazione degli spazi esterni di pertinenza dell'edifici con verifica delle superficie impermeabili ed eventuale aumento delle stesse;
  - c. sistemazione, riduzione e messa in sicurezza, dove necessario, degli accessi dalla strada;
  - d. integrazione delle opere di urbanizzazione primaria eventualmente carenti nel rispetto di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo, da stipulare prima del titolo abilitativo richiesto, nella quale si stabiliscono in particolare i tempi, le modalità e le garanzie per il rispetto degli adempimenti previsti;

4. Le destinazioni d'uso sono disciplinate dall'art.13 ed eventualmente specificate per le singole zone nel Repertorio Normativo.
5. Nelle zone "C1.1", salvo specifiche indicazioni del Repertorio Normativo, il numero massimo dei piani è pari a 2, altezza massima m 6,50 e rapporto di copertura pari a 40%.

#### **ART. 54 - Interventi puntuali di nuova edificazione/ampliamento ad uso residenziale**

6. In corrispondenza di tale indicazione individuata nelle tavole grafiche, con possibilità di precisarne la posizione in sede di richiesta di permesso di costruire, è consentita la costruzione di un edificio con volume non maggiore di quello indicato dalle tavole. **Esclusivamente per gli interventi puntuali con volumetria prestabilita pari a 750 e 900 mc è possibile la costruzione di due edifici. Tale facoltà dovrà comunque sviluppare proposte per l'intero perimetro e volume indicato dal P.I.. La proposta unitaria sarà mediante scale di competenza 1:500 per l'intervento urbanistico e 1:200 per gli interventi edilizi, e da impegni o obblighi unilaterali. La proposta sarà recepita dall'Amministrazione che definirà i rapporti convenzionali.**
7. In particolare gli interventi di cui al comma 1 sono subordinati alla normativa di zona in cui ricadono e:
  - a. alla riqualificazione complessiva dell'edificio o del complesso, con l'eliminazione delle baracche e delle superfetazioni,
  - b. completa sistemazione degli spazi esterni di pertinenza dell'edifici con verifica delle superficie impermeabili ed eventuale aumento delle stesse;
  - c. alla sistemazione, riduzione e messa in sicurezza, dove necessario, degli accessi dalla strada;
  - d. integrazione delle opere di urbanizzazione primaria eventualmente carenti nel rispetto di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo, da stipulare prima del titolo abilitativo richiesto, nella quale si stabiliscono in particolare i tempi, le modalità e le garanzie per il rispetto degli adempimenti previsti;
8. Il numero massimo dei piani è pari a 2, altezza massima m 6,50 e rapporto di copertura pari a 40%.
9. Nel caso in cui gli "interventi puntuali" ricadano in ambiti con obbligo di PUA di cui all'art.6 delle presenti N.T.O. gli stessi interventi puntuali non possono essere attuati in forma diretta.



### CAPO III - LA STRUTTURA DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

#### ART. 55 - Zone "D"

1. Gli interventi possono essere realizzati in diretta attuazione del P.I., o mediante P.U.A.:
  - a. l'intervento diretto è ammesso solo per le zone già dotate delle principali opere di urbanizzazione. Ove esse risultassero mancanti o carenti l'intervento è subordinato alla preventiva approvazione di P.U.A. ed alla stipula della relativa convenzione per l'esecuzione delle opere mancanti;
  - a. il P.U.A. è obbligatorio per le aree indicate negli elaborati grafici e/o indicate nel Repertorio Normativo.
2. Le destinazioni d'uso sono disciplinate dall'art.13 ed eventualmente specificate per le singole zone nel Repertorio Normativo.
3. Gli interventi sugli edifici esistenti devono rispettare le norme di zona e possono prevedere il frazionamento delle attività produttive, commerciali o assimilabili, senza aumento del numero delle unità abitative esistenti.
4. Le abitazioni legate alle attività, potranno essere realizzate nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - a. l'abitazione potrà essere al massimo una per attività, dovrà avere una s.l.p. di mq 150 ed una superficie non superiore al 50% della rispettiva superficie destinata all'attività;
  - b. è concessa la formazione di un solo accesso carraio e pedonale comune per l'attività e per l'abitazione;
  - c. l'abitazione dovrà essere dotata di superfici per parcheggi previsti dall'art. 14;
5. E' ammesso un numero massimo di accessi verso strada pari a quelli esistenti.
6. Nelle zone "D" il numero massimo dei piani è pari a 2, altezza massima m 12 e rapporto di copertura pari a 60%.
7. Oltre al rapporto 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.
8. È ammessa la realizzazione di manufatti sul confine verso la strada solo nel caso che siano adibiti a portineria. In questo caso è obbligatorio il mantenimento di tale uso.
9. 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.

#### ART. 56 - Attività produttive esistenti in zona impropria

1. Il P.I. individua nelle tavole di progetto:
  - a. le attività produttive da migliorare (conferma): per tali attività sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art.3 del DPR 380/2001, nonché gli ampliamenti dello stato di fatto alla data di adozione del PATI che si rendano indispensabili per adeguare le attività ad obblighi derivanti da normative regionali, statali o comunitarie fino ad un massimo del 50% e comunque non oltre i 100mq di superficie coperta;
  - b. le attività produttive da dismettere – bloccare: per tali attività sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a) e b) dell'art.3 del DPR 380/2001;
  - c. le attività produttive da dismettere – trasferire: per tali attività sono ammessi gli interventi di cui alla lett. a) dell'art.3 del DPR 380/2001;
  - d. le attività schedate dal P.I. approvato con DCC n.4 del 15/03/2012: per tali attività valgono le indicazioni specifiche riportate nelle schede progettuali;
2. Per le attività produttive site in zona impropria di cui alle lett. a), b) e c) del comma 1 lett.a) sono assentibili e si prescrive per le stesse:
  - idonei accessi carrabili (arretramento di m 5.00 dal ciglio stradale) in modo particolare per le attività prospicienti su strade di grande traffico (SS o SP);
  - l'intero perimetro deve essere piantumato con essenze arboree autoctone o naturalizzate;
  - devono essere valutati i materiali e i colori da usare per le facciate e le coperture;
  - le aree a parcheggio devono essere collocate in prossimità degli assi stradali, laddove possibile, al fine di limitare l'impatto visivo;
  - le recinzioni devono essere dimensionate limitatamente all'assolvimento della propria funzione; possono essere del tipo trasparente;
  - i cancelli almeno lungo gli assi stradali devono essere progettati in modo omogeneo per quanto riguarda il materiale, le dimensioni, la tipologia e lo schema compositivo;
  - il verde deve essere puntualmente progettato; si prescrivono alberi di alto fusto o siepi di altezza contenuta;
  - i progetti devono in primo luogo valutare l'impatto volumetrico e visivo sul contesto ambientale

- circostante;
- devono essere comunque rispettati gli standard minimi di legge di cui all'articolo 31 della LR n. 11/2004;
  - sono vietate costruzione a confine nel rispetto delle distanze previste dal codice civile;
  - non è ammissibile l'abitazione per il proprietario o per il custode;
  - l'altezza massima non deve superare l'esistente o quella circostante.
3. La cessazione dell'attività comporta l'automatica decadenza, senza la necessità di variazione del P.I., della disciplina riferita all'attività di cui al punto a) ovvero delle schede di cui al punto d) e l'applicazione nelle aree interessate della disciplina di zona.

## TITOLO VI – TERRITORIO AGRICOLO

### ART. 57 - Zona "E" – Criteri per l'edificazione in zona agricola

Nella zona "E" sono consentiti gli interventi edilizi di cui agli artt.43, 44 e 45 della L.R.11/2004 e s.m.i., nel rispetto degli atti d'indirizzo della Giunta Regionale vigenti in materia

#### Edificabilità

##### Disposizioni generali

1. All'interno delle zona "E" sono ammessi interventi edilizi di nuova costruzione esclusivamente in funzione dell'attività agricola siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo- produttive così come definite dalla Giunta Regionale con apposito provvedimento ai sensi di quanto disposto dall'art. 44 della L.R. 11/2004 e s.m.i.
2. Sono sempre ammessi i seguenti interventi:
  - a. infrastrutture tecniche a difesa e servizio del suolo, quali strade poderali, canali, opere di difesa idraulica e simili;
  - b. impianti tecnici di modesta entità quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas e per gli acquedotti e simili.
3. Le nuove necessità residenziali devono essere prioritariamente soddisfatte attraverso:
  - a. il recupero delle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola o alla conduzione del fondo, qualora la stessa non sussista;
4. In particolare per quanto riguarda opere di ristrutturazione, restauro e ampliamento degli edifici con caratteristiche tipiche della tipologia rurale, oltre alle direttive generali sopra riportate, si dovrà porre particolare attenzione alla situazione esistente con la quale l'intervento di progetto dovrà armonizzarsi nei seguenti elementi fondamentali:
  - a. inclinazione delle falde, sporgenze, fili di cornice e colmo dei tetti;
  - b. dimensione o allineamento dei fori;
  - c. paramenti di finitura esterni;
  - d. manti di copertura.
5. Al fine di favorire l'aspetto unitario dei singoli edifici, per interventi di ampliamento di modesta entità relativi a costruzioni prive dei tradizionali caratteri formali e tipologici delle zone agricole, è consentita la riproposizione di elementi quali serramenti, inclinazione dei tetti, tipi di copertura e forometrie omogenei con le preesistenze o migliorativi.

##### Disposizioni per l'edificabilità

1. Altezza dei fabbricati: non deve essere maggiore a m. 6.50, salvo le maggiori altezze per strutture agricole specializzate, concesse dal Comune;
2. Distanze tra fabbricati: secondo quanto stabilito dall'art.17 fatte salve le maggiori distanze dovute alle aree di rispetto.
3. Salvo eventuali prescrizioni del repertorio normativo, ove non siano stabilite fasce di rispetto e conseguenti distanze minime dal confine stradale, ai fini della sicurezza della circolazione secondo quanto disposto dal Codice della Strada (D.Lgs. n. 285/1992 e D.P.R. n. 495/1992 e ss.mm.ii), la distanza degli edifici e delle costruzioni interrato dalle strade pubbliche non deve essere inferiore a 20mt.
4. Distanza dai confini: secondo quanto stabilito dall'art.17.
5. Numero dei piani: 2

### ART. 58 - Fabbricati rurali esistenti non funzionali all'attività agricola

1. Per i fabbricati rurali esistenti non funzionali all'attività agricola valgono le indicazioni specifiche riportate nelle eventuali schede normative allegate al P.I.

### ART. 59 - Serre e vivai

1. La realizzazione di serre è disciplinata dall'art. 44, comma 6 della L.R. 11/2004 con le integrazioni apportate dall'art. 5, comma 7, della legge regionale 26 giugno 2008, n. 4 "Disposizioni di riordino e semplificazione normativa, nonché dalle norme tecniche approvate con la Deliberazione della Giunta Regionale N. 172 del 03 febbraio 2010 relativamente agli allegati A-B-C e s.m.i.
2. La realizzazione di ogni tipo di serra, ad esclusione dei tunnel stagionali, è soggetta al rilascio del permesso di costruire e vincolata all'obbligo di realizzare fasce vegetative perimetrali di mascheramento, costituite da siepi o filari di alberi di

specie autoctone

3. La realizzazione di serre fisse è consentita all'imprenditore agricolo nei limiti di copertura del 50% del fondo di proprietà o disponibilità e nel rispetto delle modalità costruttive nell'allegato A alla D.G.R n. 172 del 3 febbraio 2010. Si intendono per serre fisse le strutture stabilmente infisse al suolo e destinate esclusivamente alla protezione e copertura delle colture;
4. Nel caso sia autorizzata un'attività di vendita dei prodotti dovrà essere ricavato uno spazio parcheggio pari almeno al doppio della superficie destinata alla vendita.
5. I progetti delle nuove serre dovranno essere conformi alle caratteristiche tipologiche e dimensionali riportate nella tabella 1 contenuta nell'allegato "A" DGR n. 172 del 3 febbraio 2010. La conformità del nuovo progetto ai parametri indicati nel prospetto comporta l'automatico riconoscimento della correttezza dell'elaborato ai fini agronomici.

Qualora il nuovo progetto preveda parametri non conformi al prospetto riportato nella tabella 1, dovrà essere redatta una Relazione Tecnica Specialistica da parte di un tecnico abilitato, per giustificare i parametri non conformi.

Il progetto deve essere corredato dalla Scheda Tecnica d'Intervento composta da una parte generale e da una o più parti specifiche a seconda delle diverse tipologie delle serre in progetto. Una volta esaurita la finalità per la quale sono state realizzate le serre oggetto del presente provvedimento devono essere rimosse e non è ammesso un diverso utilizzo né il cambio di destinazione d'uso del relativo volume/superficie.

Gli ombrai, utilizzati quali mezzi di protezione delle colture dall'eccesso di intensità luminosa, debbano seguire nel procedimento autorizzativo finalizzato alla loro realizzazione quello previsto per le serre mobili, in quanto a queste strutture sono funzionalmente assimilabili.

#### **ART. 60 - Manufatti amovibili necessari alla conduzione del fondo**

1. In assenza dei requisiti di cui all'art.44 della L.R. 11/04, in mancanza di un piano aziendale, o di un'azienda agricola, a ogni proprietario di un fondo agricolo e previa comunicazione di attività libera, è consentita esclusivamente la realizzazione di un modesto manufatto necessario 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 e per vendita di prodotti.
2. Tale manufatto dovrà:
  - a. avere dimensioni fino a 10 mq e altezza massima 2,30 m;
  - b. essere realizzato in legno;
  - c. essere privo di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese removibilità.

#### **ART. 61 - Strutture per lo stoccaggio dei rifiuti zootecnici e attività di recupero di residui verdi compostabili**

1. E' ammessa la costruzione di strutture per lo stoccaggio dei reflui zootecnici a condizione che siano finalizzate all'adeguamento dell'allevamento zootecnico alla normativa vigente in materia di stoccaggio delle deiezioni animali, autorizzate dall'Ispettorato Regionale per l'Agricoltura in seguito alla presentazione di un "piano aziendale", così come previsto dalla L.R. 11/2004.
2. Tali strutture devono rispettare le distanze previste dalla L.R. 11/2004, cui sono soggetti gli insediamenti zootecnici ai quali risultano collegate.
3. È inoltre ammessa l'attività di recupero di residui verdi compatibili, rappresentati da rifiuti lignocellulosici derivanti dalla manutenzione del verde ornamentale e/o da operazioni e produzioni agricole, autorizzata dall'Ispettorato Regionale per l'Agricoltura in seguito alla presentazione di un "piano aziendale", così come previsto dalla L.R. 11/2004.

#### **ART. 62 - Allevamenti zootecnici intensivi**

1. Il mantenimento, la realizzazione e/o l'ampliamento di fabbricati ad uso allevamento zootecnico intensivo sono disciplinati dalla L.R. 11/2004.
2. Per allevamento zootecnico intensivo si intende il complesso delle strutture edilizie e degli impianti a ciò destinati, organizzati anche in forma industriale, non collegati con nesso funzionale ad una azienda agricola.
3. Si richiama quanto previsto dalla D.G.R.V. n.7949/1989, come aggiornata dalla L.R. 11/2004 (punto 5, lett.d, comma1, art.50), Atto di indirizzo – lettera d – Edificabilità zone agricole ed eventuali successive modifiche. 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:
  - a. dai limiti delle zone agricole
  - b. dai confini di proprietà
  - c. dalle abitazioni non aziendali (residenze civili sparse e concentrate).

4. Tali distanze vanno rispettate anche nella realizzazione di nuovi insediamenti.

#### **ART. 63 - Allevamenti zootecnici non intensivi e di carattere familiare**

1. I fabbricati ad uso allevamento zootecnico non intensivo e di carattere familiare, essendo equiparati a tutti gli effetti alle altre strutture agricolo-produttive, possono essere realizzati nel rispetto di quanto previsto per le strutture agricolo-produttive dalle presenti norme tecniche operative e dal punto 8 dell'art. 43 della L.R. 11/2004.
2. L'accertamento della condizione di non intensività di un allevamento deve essere attestata dall'Ispettorato Regionale per l'Agricoltura in seguito alla presentazione di un "piano aziendale", a firma di un agronomo, così come previsto dalla L.R. 11/2004.
3. 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:
  - a. dalle strade: m 40,00;
  - b. dai confini di proprietà: m 20,00. È ammessa la costruzione a confine in aderenza con annessi rustici di altra proprietà, o a distanza minore, in accordo tra i confinanti;
  - c. dai fabbricati residenziali: m 30,00;
  - d. dai confini delle altre zone urbanistiche: m 20,00;
  - e. da edifici esistenti della stessa natura: pari all'altezza dell'edificio più alto

#### **ART. 64 - Attività di ricezione e ospitalità agrituristiche**

1. Nelle zone E, sono consentite l'attività agrituristiche e quelle connesse al turismo rurale, alle condizioni e nei limiti espressi dalla L.R. 28/2012.

#### **ART. 65 - Coni visuali**

1. Il PI individua i principali coni visuali con l'obiettivo di:
  - tutelare le vedute di valore ambientale a partire dal punto di osservazione privilegiato o di immediata percezione da uno spazio pubblico;
  - salvaguardare gli elementi di tutela visibili dal punto di vista dell'osservazione;
  - rimozione, mitigazione o mascheramento degli elementi detrattori che alterano le visuali di pregio.
2. Gli interventi di trasformazione edilizia od urbanistica che si frappongono tra il punto di ripresa del cono visuale e il contesto figurativo da tutelare, dovranno essere specificatamente valutati in riferimento alle interferenze prodotte sul contesto paesaggistico considerato, considerato che:
  - non è ammessa l'interposizione di ostacoli (compresa la cartellonistica pubblicitaria) che impediscano o alterino negativamente la visuale verso il quadro paesaggistico tutelato;
  - deve esser garantita la salvaguardia degli elementi di tutela;
  - è da favorire la rimozione o il mascheramento (ad esempio con quinte vegetali, movimenti terra, ecc) degli elementi detrattori.
3. Al fine di garantire quanto prescritto al comma 2, gli interventi che si frappongono tra i punti di ripresa dei coni visuali e gli ambiti agricoli da tutelare, dovranno essere preceduti da una relazione paesaggistica che dimostri la mancanza di impatti negativi o l'efficacia degli interventi di mitigazione proposti, attraverso opportune simulazioni (render, simulazioni fotografiche, schemi, ecc).

## TITOLO VII - SISTEMA DEI SERVIZI

### ART. 66 - Aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici e/o di interesse pubblico o generale - SA, SBc, SBr, SC, SD

1. Le aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici e/o di interesse pubblico o generale sono:
  - a. SA - le aree per l'istruzione, limitatamente a scuole materne e scuole dell'obbligo;
  - b. SBc - le aree per attrezzature di interesse comune civili: i servizi sociali e sanitari di livello locale; la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile; le attività culturali, associative e politiche; le attività compatibili;
  - c. SBr - le aree per le attrezzature di interesse comune religiose: edifici per il culto, abitazione del personale addetto, e funzioni connesse all'attività religiosa e di culto (catechistica, ricreativa, sociale, culturale, sportiva), funzioni assistenziali e per l'istruzione, chiese, opere parrocchiali e assimilabili;
  - d. SC - aree attrezzate a parco e per il gioco e lo sport, la ricreazione, il tempo libero, le aree boscate pubbliche; gli spazi aperti di libera fruizione per usi collettivi; e di aggregazione;
  - e. SD - le aree per parcheggi: parcheggi per veicoli anche su strutture a più piani;
2. I simboli e le grafie che distinguono i servizi, relativi alle diverse attrezzature, hanno valore indicativo; la destinazione specifica delle singole aree per gli usi consentiti sopra indicati può essere modificata con delibera di Consiglio Comunale.
3. In tutte le aree a servizi di cui al presente articolo gli interventi edilizi di ristrutturazione edilizia, nuova costruzione, ricostruzione ed ampliamento devono essere corredati da un progetto di coordinamento urbanistico esteso all'intera area di piano.
4. Nelle aree SBc, SBr e SC i nuovi edifici devono rispettare le seguenti disposizioni:
  - a. superficie coperta dagli edifici e dagli impianti coperti non superiore al 35% dell'area interessata dall'intervento;
  - b. numero di piani: 2;
  - c. altezza degli edifici: in generale massimo ml 6,50 con la possibilità di raggiungere un massimo di ml 15 per le destinazioni sportive (tensostutture o altri manufatti di copertura fissa e/o stagionale di locali/campi destinati ad attività sportive da svolgersi al coperto);
  - d. distanza dalle strade dai confini e tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non minore a m. 10;
  - e. superficie a parcheggio aperto al pubblico proporzionata all'affluenza di pubblico calcolata
  - f. spazi per parcheggio pertinenziale nella misura minima prevista dalla legge 122/89 aperti al pubblico;
5. Può essere consentita la realizzazione e gestione delle attrezzature di cui al presente articolo da parte di privati, a mezzo di apposita deliberazione del Consiglio Comunale e convenzione.

### ART. 67 - Cimiteri, servizi e attrezzature tecnologiche - "F1" e "F2"

1. Le aree "F1" comprendono i cimiteri:
  - a. sono disciplinate dalle specifiche disposizioni di legge, in particolare, si richiamano anche le disposizioni di cui all'art. 26;
  - b. sono ammesse esclusivamente le costruzioni e le opere relative ai cimiteri ed ai relativi parcheggi;
  - c. sono ammesse le piantumazioni e le colture arboree tipiche dell'ambiente rurale e quelle tradizionalmente legate all'uso dei luoghi.
2. Le aree "F2" comprendono i servizi e le attrezzature tecnologiche quali impianti, centrali e cabine elettriche e telefoniche, impianti e cabine per l'erogazione del gas e dell'acqua, ecc., le stazioni di autolinee.
3. Oltre ai servizi indicati nelle planimetrie del P.I., i servizi tecnologici possono essere realizzati anche nelle altre zone ed aree, previo consenso del Comune, garantendo comunque la tutela dell'ambiente e degli edifici e manufatti di interesse storico, architettonico, ambientale.
4. Oltre alle specifiche norme di legge, i manufatti devono rispettare le distanze stabilite dell'art. 17 salvo i maggiori distacchi previsti da altre disposizioni vigenti.

## TITOLO VIII – SISTEMA INFRASTRUTTURALE

### ART. 68 - Strade esistenti e programmate

1. Il progetto delle opere stradali deve assicurare il corretto inserimento delle infrastrutture nell'ambiente, modellando i manufatti sull'andamento dei terreni.
2. Sono da evitare alterazioni dei piani campagna, ad eccezione dei necessari raccordi viabilistici, delle sistemazioni del terreno previste dal progetto di contestualizzazione degli interventi nel paesaggio circostante e, nelle zone rurali, dei miglioramenti fondiari.
3. Le indicazioni risultanti nelle tavole del P.I. in ordine alle caratteristiche tecnologiche delle opere previste, quali assi stradali, sezioni, raggi di curvatura, hanno un valore indicativo e devono essere precisate nel progetto esecutivo delle opere stesse, nel rispetto dei principi informativi del P.I.
4. Per i tratti stradali interni ai centri abitati e le aree pubbliche adiacenti devono essere redatti progetti di riqualificazione dell'arredo e delle pavimentazioni, soluzioni di moderazione del traffico, rimodellamento delle sedi, miglioramento della qualità e tipologia dell'illuminazione.

### ART. 69 - Percorsi ciclabili esistenti/di progetto/programmati

1. Le caratteristiche e il tipo di pavimentazioni da impiegare nella realizzazione di percorsi ciclopedonali dovranno fare riferimento alle seguenti disposizioni:
  - a. lungo gli argini o i tratti rilevati sarà preferibilmente utilizzata pavimentazione in stabilizzato misto-cementizio o con altri prodotti aggreganti e si dovranno predisporre la segnaletica, l'illuminazione adeguata ed aree di sosta attrezzate;
  - b. lungo le strade urbane di quartiere si utilizzerà la sede asfaltata esistente o di nuova realizzazione, dividendo nettamente la mobilità ciclabile da quella sia automobilistica che pedonale dove sia possibile;
  - c. lungo carrarecce, alzaie e tracciati agricoli si predisporranno misure per la possibilità di percorrere tali itinerari, opportunamente mantenuti e segnalati, preferibilmente in stabilizzato o stabilizzato misto-cemento, inoltre tali percorsi dovranno essere dotati di adeguati arredi, piazzole di sosta attrezzate, e delle relative strutture di servizio.
2. Nella progettazione dei percorsi si dovrà tener conto degli elementi di pregio/interesse storico architettonico, naturalistico e ambientale presenti.
3. Gli eventuali attraversamenti delle strade dovranno essere adeguatamente attrezzati con la relativa segnaletica
4. Si dovrà evitare l'attraversamento di viabilità ad elevata percorrenza o dovranno essere predisposte opportuni by-pass e/o relativa segnaletica.
5. La realizzazione di percorsi ciclo pedonali prevista a margine delle affossature esistenti dovrà preservarne la funzionalità evitandone la chiusura con tubazioni.





ALLEGATO alle Norme Tecniche Operative

**REPERTORIO NORMATIVO - Zone A, C1, C1.1, D**

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA	Densità fondiaria	Percentuale di area coperta	Altezza massima degli edifici	Numero di piani	Data di entrata in vigore della previsione urbanistica	Altre norme	Note
		Massimo (mc/mq)	% max	m	max			
A	1	-	-	-	3		1.500 mc + volume esistente	Attuazione attraverso PUA
A	2	-	-	-	2		volume esistente	L'attuazione è subordinata ad un progetto di coordinamento urbanistico con la zona SC35 secondo quanto prescritto dall'art.8 delle NTO .
C1/	1	-	40	6,5	2		Volume massimo edificabile 400mc	
<sup>(3)</sup> C1/	2	-	40	10 <sup>(1)</sup>	3		(1) e comunque non superiore a una volta e mezza la larghezza delle strade prospicienti; Minori distanze dalle strade rispetto a quanto previsto dall'art.17 delle presenti NTO potranno essere ammesse per l'allineamento agli edifici vicini. Nel caso di destinazione commerciale o direzionale del piano terra l'area antistante l'edificio dovrà essere destinato ad uso pubblico. 2) Volume massimo edificabile 2.400mc	Attuazione attraverso PUA. <sup>(3)</sup> L'attuazione è subordinata ad un progetto di coordinamento urbanistico con la ZTO C1/3 secondo quanto prescritto dall'art.8 delle NTO .
<sup>(1)</sup> C1/	3	-	40	6,50	2		Volume esistente	Attuazione attraverso PUA. <sup>(1)</sup> L'attuazione è subordinata ad un progetto di coordinamento urbanistico con la ZTO C1/2 secondo quanto prescritto dall'art.8 delle NTO
C1/	4	-	50	10,50	3		Edificabilità come prevista dal PUA approvato con DCC 67/1992	Attuazione attraverso intervento diretto. E' consentita la realizzazione del piano interrato
C1/	5	-	40	6,50	2		750 mc + volume esistente	Attuazione attraverso PUA
C1/	6	-	40	6,50	2		Volume massimo edificabile 900mc	
C1/	7	-	40	6,50	2		Volume massimo edificabile 900mc	
C1/	8	-	40	6,50	2		Volume esistente	Attuazione attraverso PUA
C1/	9	-	40	10 <sup>(1)</sup>	3		(1) e comunque non superiore a una volta e mezza la larghezza delle strade prospicienti; Minori distanze dalle strade rispetto a quanto previsto dall'art.17 delle presenti NTO potranno essere ammesse per l'allineamento agli edifici vicini. Nel caso di destinazione commerciale o direzionale del piano terra l'area antistante l'edificio dovrà essere destinato ad uso pubblico.	
C1/	10	-	40	6,50	2		Volume massimo edificabile 1500 mc	Attuazione attraverso PUA con ingresso da Via Padre Favretto
C1/	11	-	40	6,50	2		Volume massimo edificabile 1.350mc	
C1/	12	-	40	6,50	2		Volume massimo edificabile 1.200 mc	Attuazione attraverso PUA
C1/	13	-	40	6,50	2		Volume massimo edificabile 6.250 mc con contestuale demolizione dei fabbricati esistenti, bonifica dell'area e sistemazione ambientale	Attuazione attraverso PUA
C1/	14	-	40	6,50	2		Volume esistente	Attuazione attraverso PUA
C1/	15	-	40	6,50	2		Volume massimo edificabile 332 mc	
C1.1/	1	-	40	6,50	2		Volume massimo edificabile 900 mc	
C1.1/	2	-	40	6,50	2		Volume massimo edificabile 1.000 + 1.000 mc	Valgono i contenuti di cui alla DCC n.4 del 15/03/2012
C1.1/	3	-	40	6,50	2		Volume esistente	Attuazione attraverso PUA
D/	1	-	60	13,50	4			Attuazione attraverso PUA
D/	2	-	60	12,00	3			Attuazione attraverso PUA
D/	3	-	60	12,00	3			Attuazione attraverso PUA
D/	4	-	60	12,00	1		-	Attuazione attraverso PUA



ALLEGATO alle Norme Tecniche Operative  
**REPERTORIO NORMATIVO - PUA vigenti**

TIPO ZONA P.I.	N°	TIPO	DENOMINAZIONE	DESTINAZIONE	APPROVAZIONE	NOTE
P.U.A./	1	P. di L.	Saggiori	RESIDENZIALE	DCC n. 49 del 05.09.2008	All'interno dell'ambito del P.U.A. valgono gli indici, le distanze e la disciplina di cui allo specifico strumento attuativo.
P.U.A./	2	P. di L.	ATR 37a	RESIDENZIALE	DGC n.59 del 15/05/2014	
P.U.A./	3	P.di.L.	ATR 37b	RESIDENZIALE	DGC n.59 del 15/05/2014	
P.U.A./	4	P. di L.	Cecchinato-Boscaro	RESIDENZIALE	DCC n. 15 del 06.03.2008	
P.U.A./	5	P.di.L.	FAV - MANO - ZHOU	RESIDENZIALE	DGC n. 42 del 29.05.2002	
P.U.A./	6	P. di L.	La Fogarina	RESIDENZIALE	Atto Comm. n.56 del 19.04.2011	
P.U.A./	7	P.di.L.	New Pereri Village	RESIDENZIALE	DGC n.116 del 13/08/2013	
P.U.A./	8	P.di.L.	ATR 30	RESIDENZIALE	DCC n. 82 del 31.07.2012	
P.U.A./	9	P.di.L.	AL.GI.VA.	RESIDENZIALE	DCC n. 46 del 26.09.2007	
P.U.A./	10	P. di L.	Nuova Fossò Vittadello	RESIDENZIALE	DCC n. 2 del 05.02.2003	
P.U.A./	11	P. di L.	Ruvoletto-Poletto-Conte	RESIDENZIALE	DCC n. 32 del 28.06.1995	
P.U.A./	12	P. di L.	Nuova Fossò	RESIDENZIALE	DCC n. 23 del 28.11.2001	
P.U.A./	13	P.di.L.	Consorzio Iris	RESIDENZIALE	DCC n.19 del 16/07/2004	
P.U.A./	14	P. di L.	Trilogi	RESIDENZIALE	Atto Comm. n.55 del 19.04.2011	
P.U.A./	15	P.di L.	ATR 06 - Viale dello Sport	RESIDENZIALE	DGC n. 84 del 31/07/2012	
P.U.A./	16	P.di.L.	Frated	RESIDENZIALE	DCC n. 45 del 26.09.2007	
P.U.A./	17	P. di L.	CRIAL	RESIDENZIALE	DCC n. 4 del 30.01.2006	
P.U.A./	18	P.di.L.	IRIS	INDUSTRIALE/ARTIGIANALE	DGC n. 3 del 26/02/2010	
P.U.A./	19	P. di R.	Giantin	RESIDENZIALE	DGC n. 108 del 23.07.2013	
P.U.A./	20	P. di R.	Fornasiero	RESIDENZIALE	DGC n. 56 del 20.09.2013	
P.U.A./	21	P. di R.	Monetti	RESIDENZIALE	DGC n. 60 del 15.05.2014	
P.U.A./	22	P. di L.	Formenton	RESIDENZIALE	DCC n. 14 del 31.07.2002	
P.U.A./	23	P. di L.	Antichi Portici	RESIDENZIALE	DCC n. 3 del 29.01.2004	
P.U.A./	24	P. di L.	Salmaso	RESIDENZIALE	DCC n. 25 del 07.09.2011	
P.U.A./	25	PEEP	Nucleo Sandon	RESIDENZIALE	DCC n. 40 del 27.11.2003	
P.U.A./	27	P.di.L.	Volpato	RESIDENZIALE	DCC n. 16 del 06/03/2008	



ALLEGATO alle Norme Tecniche Operative

**REPERTORIO NORMATIVO - Accordi Pubblico Privato**

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA	Lotto minimo	Densità fondiaria	Percentuale di area coperta	Altezza massima degli edifici	Numero di piani	Modalità di intervento	Data di entrata in vigore della previsione urbanistica	Altre norme	Note
		mq	Massimo (mc/mq)	% max	m	max				
P.U./	1	-	-	-	-	-	Diretto	-	-	Accordo art. 6 della Lg. Reg. n° 11/2004 – parere preliminare favorevole della Giunta Comunale con D.G.C. 159/2014 e con D.C..C. 73/2014
P.U./	2	-	-	-	-	-	Diretto	-	-	Accordo art. 6 della Lg. Reg. n° 11/2004 – parere preliminare favorevole della Giunta Comunale con D.G.C. 159/2014 e con D.C..C. 73/2014
P.U./	3	-	-	-	-	-	Diretto	-	-	Accordo art. 6 della Lg. Reg. n° 11/2004 – parere preliminare favorevole della Giunta Comunale con D.G.C. 159/2014 e con D.C..C. 73/2014
P.U./	4	-	-	-	-	-	Diretto	-	-	Accordo art. 6 della Lg. Reg. n° 11/2004 – parere preliminare favorevole della Giunta Comunale con D.G.C. 159/2014 e con D.C..C. 73/2014
P.U./	5	-	-	-	-	-	Diretto	-	Intervento soggetto alla disciplina di zona C1	Accordo art. 6 della Lg. Reg. n° 11/2004 – parere preliminare favorevole della Giunta Comunale con D.G.C. 159/2014 e con D.C..C. 73/2014
P.U./	6	-	-	-	-	-	Diretto	-	Intervento soggetto alla disciplina di zona C1.1	Accordo art. 6 della Lg. Reg. n° 11/2004 – parere preliminare favorevole della Giunta Comunale con D.G.C. N° 13 del 03/02/2015
P.U./	7	-	-	40	-	3	SUA	-	-	Accordo art. 6 della L.R. n. 11/2004 – parere preliminare favorevole della Giunta Comunale con DGC n. 122 del 20/09/2016
P.U./	8	-	-	40	-	3	Diretto	-	-	Accordo art. 6 della L.R. n. 11/2004 – parere preliminare favorevole della Giunta Comunale con DGC n. 124 del 20/09/2016
P.U./	9	-	-	50	-	4	Diretto	-	-	Accordo art. 6 della L.R. n. 11/2004 – parere preliminare favorevole della Giunta Comunale con DGC n. 123 del 20/09/2016



ALLEGATO alle Norme Tecniche Operative  
**REPERTORIO NORMATIVO – Aree a Servizi**

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA	DESTINAZIONE DI ZONA	Densità fondiaria	Percentuale di area coperta	Altezza massima degli edifici	Numero di piani	Data di entrata in vigore della previsione urbanistica	Altre norme	Note
			Massimo (mc/mq)	% max	m	max			
F1	-	Cimitero							
F2	1	Ecocentro							
F2	2	Impianti idrici							
SA	1	Scuola elementare							
SA	2	Scuola materna							
SA	3	Scuola elementare							
SA	4	Scuola media							
SA	5	Scuola materna							
Sbc	1	Casa alloggio per anziani							
Sbc	2	Municipio							
Sbc	3	Centro civico							
Sbc	4	Poliambulatorio medico							
Sbc	5	magazzino comunale							
Sbr	1	centri religiosi e dipendenze							
Sbr	2	chiesa							
Sbr	3	chiesa							
Sbr	4	centri religiosi e dipendenze							
Sbr	5	chiesa							
SC	1	piazza							
SC	2	parco urbano							
SC	3	impianti sportivi							
SC	4	giardino pubblico di quartiere							
SC	5	giardino pubblico di quartiere							
SC	6	giardino pubblico di quartiere							
SC	7	impianti sportivi							
SC	8	giardino pubblico di quartiere							
SC	9	area gioco bambini							
SC	10	parco urbano							
SC	11	area gioco bambini							
SC	12	giardino pubblico di quartiere							
SC	13	parco urbano							
SC	14	giardino pubblico di quartiere							





TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA	DESTINAZIONE DI ZONA	Densità fondiaria	Percentuale di area coperta	Altezza massima degli edifici	Numero di piani	Data di entrata in vigore della previsione urbanistica	Altre norme	Note
			Massimo (mc/mq)	% max	m	max			
SC	15	giardino pubblico di quartiere							
SC	16	piazza							
SC	17	parco urbano							
SC	18	impianti sportivi							
SC	19	impianti sportivi							
SC	20	giardino pubblico di quartiere							
SC	21	giardino pubblico di quartiere							
SC	22	giardino pubblico di quartiere							
SC	23	giardino pubblico di quartiere							
SC	24	giardino pubblico di quartiere							
SC	25	giardino pubblico di quartiere							
SC	26	giardino pubblico di quartiere							
SC	27	giardino pubblico di quartiere							
SC	28	giardino pubblico di quartiere							
SC	29	giardino pubblico di quartiere							
SC	30	impianti sportivi							
SC	31	impianti sportivi							
SC	32	giardino pubblico di quartiere							
SC	33	giardino pubblico di quartiere							
SC	34	parco attrezzato							
SC	35	parco urbano							L'attuazione è subordinata ad un progetto di coordinamento urbanistico con la zona A2 secondo quanto prescritto dall'art.8 delle NTO .



## **ALLEGATO 2**

**NORME TECNICHE OPERATIVE (PREVIGENTI ALLA VARIANTE PARIZALE E DI ASSESTAMENTO AL P.I. ) RELATIVE AGLI AMBITI NON OGGETTO DI VARIANTE**



## **TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI**

- ~~Articolo 1 – Contenuti e finalità del Piano degli Interventi~~
- ~~Articolo 2 – Elaborati costitutivi del Piano degli Interventi~~
- ~~Articolo 3 – Valore prescrittivo degli elaborati costitutivi del Piano degli Interventi~~
- Articolo 4 - Modalità di attuazione del Piano degli Interventi
- ~~Articolo 5 – Verifica delle dimensioni massime ammissibili degli insediamenti, delle funzioni e dei servizi~~
- ~~Articolo 6 – Verifica dello stato di attuazione del Piano degli Interventi~~
- ~~Articolo 7 – Durata ed efficacia del Piano degli Interventi~~
- ~~Articolo 8 – Relazione tra il Piano degli Interventi e il Regolamento Edilizio~~
- Articolo 9 - Termini urbanistico edilizi di uso corrente
- Articolo 9bis - Recinzioni
- Articolo 10 - Tipi di intervento sugli edifici e sulle pertinenze
- ~~Articolo 11 – Piani attuativi e loro contenuti~~
- ~~Articolo 12 – Elaborati e procedure di approvazione dei piani attuativi~~
- Articolo 13 - Norme specifiche sulle opere di urbanizzazione
- Articolo 14 - Norme specifiche sulle destinazioni d'uso e relativo fabbisogno di standard

## **TITOLO II – DISCIPLINA DEL SUOLO**

### **CAPO 1 – AREE NORMATIVE**

- ~~Articolo 15 – I sottoinsiemi insediativi~~

### **CAPO 2 – LA CITTÀ ED IL SISTEMA DEGLI INSEDIAMENTI**

- Articolo 16 - Le condizioni generali degli interventi del territorio urbanizzato
- ~~Articolo 17 – Il tessuto storico~~
- ~~Articolo 18 – Il tessuto consolidato~~
- ~~Articolo 19 – Il tessuto consolidato recente~~
- ~~Articolo 20 – Il tessuto produttivo~~
- ~~Articolo 21 – Il tessuto produttivo non ordinato~~
- ~~Articolo 22 – Il tessuto residenziale diffuso~~

### **CAPO 3 – IL TERRITORIO AGRICOLO**

- ~~Articolo 23 – Le condizioni generali degli interventi nel territorio agricolo~~
- ~~Articolo 24 – Tessuto a prevalente destinazione agricola~~
- ~~Articolo 25 – Tessuto a prevalente destinazione agricola ed alta integrità ecologica paesaggistica~~
- ~~Articolo 26 – Le costruzioni nelle aree agricole~~
- ~~Articolo 27 – Sistema degli insediamenti di valore storico, ambientale e paesistico~~
- ~~Articolo 28 – Ambiti delle aziende agricole esistenti~~
- ~~Articolo 29 – Annessi agricoli non più funzionali al fondo~~
- ~~Articolo 30 – Riqualificazione territorio agricolo/naturale~~

### **CAPO 4 – I PARCHI, LE ATTREZZATURE E GLI EDIFICI PER SERVIZI**

- Articolo 31 - Parchi e aree attrezzate a verde, gioco e sport
- Articolo 32 - Servizi di interesse comune di maggior rilevanza
- ~~Articolo 33 – Le aree e gli edifici per l'istruzione~~
- Articolo 34 - Attrezzature di interesse comune
- ~~Articolo 35 – Le aree per i parcheggi~~

### **CAPO 5 – LE INFRASTRUTTURE**

- ~~Articolo 36 – Viabilità. Le infrastrutture, la rete ciclo-pedonale e i servizi connessi~~

### **TITOLO III – DISCIPLINE SPECIFICHE**

#### **CAPO 1 – GLI ELEMENTI DI INTERESSE STORICO E CULTURALE**

~~Articolo 38 – Le condizioni generali per gli interventi sugli edifici di interesse storico~~

~~Articolo 39 – Gli edifici di valore storico del territorio rurale~~

Articolo 40 - Guida agli interventi sugli edifici storici

#### **CAPO 2 – I PROGETTI SULLE AREE DI TRASFORMAZIONE DELLA CITTÀ**

Articolo 41 - Le condizioni generali e le schede norma

Articolo 42 - I contenuti delle schede norma

~~Articolo 43 – Le aree oggetto di accordi tra soggetti pubblici e privati (APP)~~

~~ee.43.01 – area di trasformazione (APP\_02)~~

Articolo 44 - Le aree destinate ad interventi di riqualificazione riconversione e/o miglioramento della qualità urbana

~~ee.44.01 – area di trasformazione (AR\_01)~~

~~ee.44.02 – area di trasformazione (AR\_02)~~

~~ee.44.03 – area di trasformazione (AR\_03)~~

co.44.04 – area di trasformazione (AR\_04)

~~ee.44.05 – area di trasformazione (AR\_06)~~

~~ee.44.06 – area di trasformazione (AR\_07)~~

~~ee.44.07 – area di trasformazione (AR\_08)~~

~~ee.44.08 – area di trasformazione (AR\_09)~~

~~ee.44.09 – area di trasformazione (AR\_10)~~

~~ee.44.10 – area di trasformazione (AR\_11)~~

~~ee.44.11 – area di trasformazione (AR\_13)~~

~~ee.44.12 – area di trasformazione (AR\_14)~~

Articolo 45 - Le aree di trasformazione della città a prevalente destinazione residenziale

~~ee.45.01 – aree di trasformazione (AT\_R01)~~

~~ee.45.02 – aree di trasformazione (AT\_R03)~~

~~ee.45.03 – aree di trasformazione (AT\_R04)~~

~~ee.45.04.a – area di trasformazione (AT\_R05a)~~

~~ee.45.04.b – area di trasformazione (AT\_R05b)~~

~~ee.45.05 – aree di trasformazione (AT\_R06)~~

~~ee.45.06 – aree di trasformazione (AT\_R07)~~

~~ee.45.07 – aree di trasformazione (AT\_R08)~~

~~ee.45.08 – aree di trasformazione (AT\_R09)~~

~~ee.45.09 – aree di trasformazione (AT\_R11)~~

~~ee.45.10 – aree di trasformazione (AT\_R12)~~

~~ee.45.11 – aree di trasformazione (AT\_R13)~~

~~ee.45.12 – aree di trasformazione (AT\_R14)~~

co.45.13 – aree di trasformazione (AT\_R15)

~~ee.45.14 – aree di trasformazione (AT\_R16)~~

~~ee.45.15 – aree di trasformazione (AT\_R17)~~

~~ee.45.16 – aree di trasformazione (AT\_R18)~~

~~ee.45.17 – aree di trasformazione (AT\_R19)~~

~~ee.45.18 – aree di trasformazione (AT\_R20)~~

~~ee.45.19 – aree di trasformazione (AT\_R21)~~

~~eo.45.20~~ — aree di trasformazione (AT\_R22)-  
~~eo.45.21~~ — aree di trasformazione (AT\_R23)-  
~~eo.45.22~~ — aree di trasformazione (AT\_R24)-  
~~eo.45.23~~ — aree di trasformazione (AT\_R25)-  
~~eo.45.24~~ — aree di trasformazione (AT\_R26)-  
~~eo.45.25~~ — aree di trasformazione (AT\_R27)-  
~~eo.45.26~~ — aree di trasformazione (AT\_R28)-  
~~eo.45.27~~ — aree di trasformazione (AT\_R29)-  
~~eo.45.28~~ — aree di trasformazione (AT\_R30)-  
~~eo.45.29~~ — aree di trasformazione (AT\_R31)-  
~~eo.45.30~~ — aree di trasformazione (AT\_R32)-  
~~eo.45.31~~ — aree di trasformazione (AT\_R33)-  
~~eo.45.32~~ — aree di trasformazione (AT\_R34)-  
~~eo.45.33~~ — aree di trasformazione (AT\_R35)-  
~~eo.45.34~~ — aree di trasformazione (AT\_R36)-  
~~eo.45.35a~~ — aree di trasformazione (AT\_R37a)-  
~~eo.45.35b~~ — aree di trasformazione (AT\_R37b)-  
~~eo.45.36~~ — aree di trasformazione (AT\_R38)-  
~~eo.45.37~~ — aree di trasformazione (AT\_R39)-  
~~eo.45.38~~ — aree di trasformazione (AT\_R40)-  
~~eo.45.39~~ — aree di trasformazione (AT\_R42)-  
~~eo.45.40~~ — aree di trasformazione (AT\_R43)-  
~~eo.45.41~~ — aree di trasformazione (AT\_R44)-  
~~eo.45.42~~ — aree di trasformazione (AT\_R45)-  
~~eo.45.43~~ — aree di trasformazione (AT\_R46)-  
~~eo.45.44~~ — aree di trasformazione (AT\_R47)-  
~~eo.45.45~~ — aree di trasformazione (AT\_R48)-  
~~eo.45.46~~ — aree di trasformazione (AT\_R49)-  
~~eo.45.47~~ — aree di trasformazione (AT\_R50)-  
~~eo.45.48~~ — aree di trasformazione (AT\_R51)-  
~~eo.45.49~~ — aree di trasformazione (AT\_R52)-  
~~eo.45.50~~ — aree di trasformazione (AT\_R53)-  
~~eo.45.51~~ — aree di trasformazione (AT\_R54)-  
~~eo.45.52~~ — aree di trasformazione (AT\_R56)-  
~~eo.45.53~~ — aree di trasformazione (AT\_R57)-  
~~eo.45.54~~ — aree di trasformazione (AT\_R58)-  
~~eo.45.55~~ — aree di trasformazione (AT\_R61)-  
~~eo.45.56~~ — aree di trasformazione (AT\_R62)-  
~~eo.45.57~~ — aree di trasformazione (AT\_R63)-  
~~eo.45.58~~ — aree di trasformazione (AT\_R67)-  
~~eo.45.59~~ — aree di trasformazione (AT\_R68)-  
~~eo.45.60~~ — aree di trasformazione (AT\_R69)-  
~~eo.45.61~~ — aree di trasformazione (AT\_R70)-  
co.45.62 – aree di trasformazione (AT\_R71)  
co.45.63 – aree di trasformazione (AT\_R72)  
co.45.64 – aree di trasformazione (AT\_R73)  
~~eo.45.65~~ — aree di trasformazione (AT\_R74)-

~~co.45.66 — aree di trasformazione (AT\_R75)~~  
~~co.45.67 — aree di trasformazione (AT\_R76)~~  
~~co.45.68 — aree di trasformazione (AT\_R77)~~  
~~co.45.71 — aree di trasformazione (AT\_R79)~~

Articolo 46 - Aree di trasformazione della territorio sottoposti a interventi urbanistici preventivi (IUP)

~~co.46.01 — aree di trasformazione (IUP\_01)~~  
~~co.46.02 — aree di trasformazione (IUP\_02)~~  
~~co.46.03 — aree di trasformazione (IUP\_05)~~  
co.46.04 – aree di trasformazione (IUP\_07)  
~~co.46.05 — aree di trasformazione (IUP\_08)~~  
~~co.46.06 — aree di trasformazione (IUP\_09)~~  
~~co.46.07 — aree di trasformazione (IUP\_11)~~  
~~co.46.08 — aree di trasformazione (IUP\_12)~~  
~~co.46.09 — aree di trasformazione (IUP\_13)~~

Articolo 47 — Le aree di trasformazione della città a prevalente destinazione produttiva

~~co.47.01 — aree di trasformazione (AT\_P01)~~  
~~co.47.02 — aree di trasformazione (AT\_P02)~~  
~~co.47.03 — aree di trasformazione (AT\_P03)~~  
~~co.47.04 — aree di trasformazione (AT\_P05)~~  
~~co.47.05 — aree di trasformazione (AT\_P06)~~

Articolo 48 - Le aree di trasformazione della città prevalentemente destinate alla realizzazione di servizi

~~co.48.01 — aree di trasformazione (AT\_S01)~~  
~~co.48.02 — aree di trasformazione (AT\_S02)~~  
~~co.48.03 — aree di trasformazione (AT\_S03)~~  
~~co.48.04 — aree di trasformazione (AT\_S04)~~  
~~co.48.05 — aree di trasformazione (AT\_S05)~~  
~~co.48.06 — aree di trasformazione (AT\_S06)~~  
co.48.07 – aree di trasformazione (AT\_S10)  
~~co.48.08 — aree di trasformazione (AT\_S11)~~  
~~co.48.09 — aree di trasformazione (AT\_S12)~~  
co.48.10 – aree di trasformazione (AT\_S13)  
~~co.48.11 — aree di trasformazione (AT\_S14)~~  
co.48.12 – aree di trasformazione (AT\_S15)

### CAPO 3 — ATTIVITA' PRODUTTIVE IN ZONA IMPROPRIA

Articolo 49 — Attività produttive in zona impropria

## TITOLO IV – DISPOSIZIONI DI GESTIONE

### CAPO 1 – PEREQUAZIONE

Articolo 50 - Perequazione urbanistica  
Articolo 51 - Credito edilizio  
Articolo 52 - Compensazione urbanistica

### CAPO 2 – ZONE DI TUTELA

Articolo 53 — Zone di tutela  
Articolo 54 — Le fasce di rispetto  
Articolo 55 — Il verde fluviale  
Articolo 56 — I filari alberati



Articolo 57 - Regole generali per la progettazione

~~CAPO 3 – COMPATIBILITÀ IDRAULICA~~

~~Articolo 58 – Compatibilità idraulica~~

~~CAPO 4 – SOSTENIBILITÀ EDILIZIA~~

~~Articolo 59 - Regolamento energetico~~

~~**TITOLO V – NORME TRANSITORIE**~~

~~Articolo 60 – Norme di salvaguardia~~

~~Articolo 61 – Situazioni esistenti difformi da quelle previste~~

~~Articolo 62 – Inammissibilità di deroghe~~



## TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

### ART. 4 - Modalità di attuazione del Piano degli Interventi

1. Il Piano degli Interventi si attua con interventi diretti o indiretti, con progetti di opere pubbliche e con tutti i piani e i progetti di settore previsti da leggi e regolamenti vigenti, che concorrono a determinare l'uso dei suoli e degli edifici.
2. Gli interventi diretti sono:
  - a. permesso di costruire;
  - b. denuncia di inizio attività (DIA).
3. Gli interventi indiretti sono:
  - a. i programmi integrati di intervento definiti dall'articolo 19 della LR n. 11/2004;
  - b. i piani attuativi pubblici o privati definiti dall'articolo 19 della LR n. 11/2004;
  - c. i programmi di miglioramento agricolo ambientale definiti dalla LR n. 40/2003;
  - d. i programmi complessi;
  - e. gli accordi tra soggetti pubblici e privati definiti dall'articolo 6 della LR n. 11/2004;  
gli accordi di programma definiti dall'articolo 7 della LR n. 11/2004.
4. Gli interventi urbanistici ed edilizi inferiori ai 1.500 m<sup>3</sup> si attuano con interventi diretti senza l'obbligo di realizzare gli standard, se non diversamente stabilito dalle presenti norme o dall'Amministrazione Comunale.
5. Gli interventi urbanistici ed edilizi superiori ai 1.500 m<sup>3</sup> si attuano con interventi indiretti con l'obbligo di realizzare gli standard definiti nelle presenti norme.
6. Il Piano degli Interventi individua gli accordi pubblico-privati e ne definisce uno specifico programma attuativo attraverso le schede norma.
7. La scheda norma può, attraverso l'approvazione di una specifica e complessiva progettazione planivolumetrica, assumere il valore, in rapporto agli interventi previsti, di uno o più piani attuativi (stralci funzionali in coerenza con il disegno generale del progetto) come di volta in volta specificato. Nel caso in cui la scheda norma preveda l'elaborazione di un piano attuativo, esso assumerà efficacia solo dopo che, per iniziativa pubblica e/o privata, avrà assunto formalmente i connotati e la valenza del piano attuativo richiesto, fatta salva la specifica disciplina di ognuno.
8. I nuovi accordi pubblico – privati assoggettati a bando pubblico e non inseriti nelle previsioni del Piano degli Interventi costituiscono variante al Piano degli Interventi stesso.
9. Il Piano degli Interventi è composto da:
  - una *parte regolatoria* di carattere puramente normativo e descrittivo che regola le trasformazioni, con caratteristiche non strategiche, alla ridefinizione della struttura urbana del contesto;
  - una *parte programmatica*, regolata puntualmente dalle schede norma, che regola le trasformazioni strategiche del PAT.

### ART. 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):** è la superficie complessiva dell'area interessata dai vari interventi di attuazione del Piano degli Interventi ed è comprensiva di tutte le aree fondiarie destinate all'edificazione e di quelle necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria; la ST è 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):** è 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):** è 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:
    - c.1) i bersò, pompeiane, pergolati e gazebi, realizzati in aderenza ovvero staccati dai fabbricati, privi di qualsiasi elemento impermeabile di copertura; diversamente realizzati sono interamente computati;

- c.2) le scale aperte, le vasche antincendio, le piscine esterne.

d. **Numero di Piani (N):** è 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:** è 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 è 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 del 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  $\pm 00$  (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);

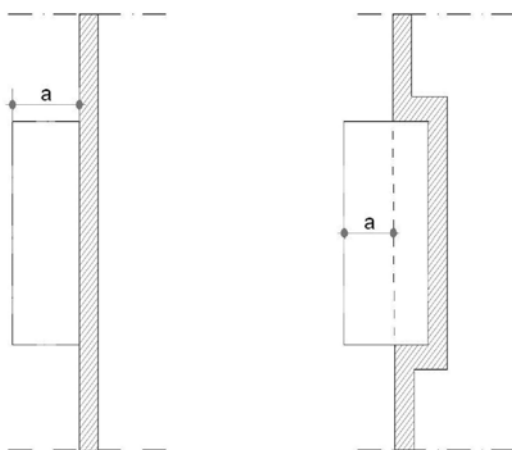
- la parte edificata risultante dalla differenza del piano di calpestio interno e la quota media del terreno del lotto di pertinenza allo stato antecedente l'intervento, fino ad una quota non superiore a + 50 cm;

- 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 è 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 m<sup>2</sup> netti e altezza utile interna non superiore a m 2,70 per alloggio se realizzata fuori terra; oltre i 30 m<sup>2</sup> si computa la differenza di volume. Per i soli interventi edilizi da realizzarsi nel "Tessuto residenziale diffuso T6" tale superficie viene elevata a 40 m<sup>2</sup> netti;

- i magazzini pertinenziali (per il ricovero di attrezzature da giardino, biciclette, etc.) realizzati in aderenza al fabbricato principale, fino ad un massimo di 10 m<sup>2</sup> netti e altezza utile interna non superiore a m 2,70. 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. casette 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 1,60:



tettoia, terrazza, balcone. Si precisa che ai fini della misurazione della profondità si deve far riferimento alla sagoma del fabbricato non conteggiando eventuali parti rientranti; si precisa altresì che, qualora tale profondità risulti superiore a m 1,60 ( $a \leq 1,60$  m), tali volumi verranno interamente computati.

- i bersò, pompeiane, pergolati e gazebi, realizzati in aderenza ovvero staccati dai fabbricati, con superficie massima lorda di pianta non superiore a 25 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 metri 1,50; le porzioni di sottotetto, aventi altezza superiore a metri 1,50 e altezza media inferiore a 2,40, sono computati in termini di volume lordo, possono essere praticabili (no scala fissa), quindi non sono vani abitabili; le porzioni di sottotetto, aventi altezza superiore a metri 1,50 e altezza media maggiore o uguale a metri 2,40, sono computati in termini di volume lordo, possono essere accessibili, (quindi sì con scala fissa) ed abitabili come vani accessori o principali qualora ne posseggano le altre caratteristiche necessarie (superficie minima, illuminazione, areazione, ecc.). I sottotetti come sopra descritti non sono rilevanti ai fini del computo del numero dei piani qualora si sviluppino al pari o al di sopra della linea di gronda, intesa quest'ultima come linea di intersezione tra la facciata del fabbricato inteso e il prolungamento dell'estradosso del solaio del piano 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 m<sup>2</sup> netti (oltre si computa la differenza), le scale condominiali compresi i pianerottoli di sbarco sul piano fino a 4,00 m<sup>2</sup> 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 cassette 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 m<sup>2</sup>: oltre sono interamente computate.

- g. **Rapporto di copertura (RC)**: è 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 è 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)**: è 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 m<sup>2</sup>;
- 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 poggioli, sporti di gronda, bersò, aggetti senza sovrastanti corpi chiusi, etc..., 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. 9bis - 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. Sono ammesse recinzioni realizzate con paletti in ferro di profilo lineare anche con plinto di fondazione non emergente dal piano di campagna e rete metallica. 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.
5. 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, purché di profilo semplice e rettilineo, 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. Sono ammesse recinzioni realizzate con paletti in ferro di profilo lineare anche con plinto di fondazione non emergente dal piano campagna e rete metallica. 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. pilastri 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.
6. Tali norme valgono anche per gli interventi di ampliamento e ricostruzione.
7. 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.

8. Sono vietati manufatti tipo pensiline, ecc. in corrispondenza degli accessi pedonali.
9. 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.
10. 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. 10 - Tipi di intervento sugli edifici e sulle pertinenze**

1. I tipi di intervento edilizio sono quelli stabiliti dalle leggi nazionali e regionali e sono specificati dal PI ai successivi commi.
2. **Manutenzione ordinaria:** si intendono le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici ed igienico-sanitari esistenti, purché non comportino modifiche di tipo distributivo. Sono tali, ad esempio, i seguenti interventi:
  - a. riparazione di impianti per servizi accessori (impianto idrico, per lo smaltimento delle acque bianche e nere);
  - b. riparazione di balconi, terrazze e relative pavimentazioni;
  - c. riparazione delle recinzioni;
  - d. rivestimenti e tinteggiature di prospetti esterni senza modifiche dei preesistenti oggetti, ornamenti, materiali e colori;
  - e. rifacimento degli intonaci interni e della tinteggiatura;
  - f. rifacimento delle pavimentazioni esterne senza modifica dei materiali;
  - g. rifacimento della copertura senza intaccare la struttura principale o secondaria e senza modifica dei materiali;
  - h. rifacimento di gronde e pluviali;
  - i. rinnovo delle impermeabilizzazioni;
  - j. sostituzione integrale o parziale di pavimenti e relative opere di finitura e conservazione;
  - k. sostituzione di elementi di impianti tecnologici;
  - l. sostituzione di infissi esterni e serramenti o persiane con serrande, senza modifica della tipologia di infisso;
  - m. sostituzione delle tegole e delle altre parti accessorie deteriorate per lo smaltimento delle acque;
  - n. per gli edifici industriali, artigianali e per gli allevamenti zootecnici, costituiscono interventi di manutenzione ordinaria anche quelli che riguardano le opere di riparazione degli impianti tecnologici.
3. **Manutenzione straordinaria:** si intendono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici e di recinzioni, nonché per realizzare ed integrare 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 senza alterazione dei materiali esistenti e delle tecnologie costruttive ed architettoniche. Le opere potranno prevedere interventi sulle strutture solo per ripristino o rinnovo, ma non potranno comportare in nessun caso alterazioni o trasformazioni dei caratteri architettonici dell'edificio. Le opere altresì non potranno comportare modifiche alla volumetria, alle altezze esterne e alla posizione dei solai, alle superfici di calpestio e alle destinazioni d'uso vigenti. In particolare sono considerati interventi di manutenzione straordinaria:
  - a. rifacimento o installazione di materiali di isolamento;
  - b. rifacimento o installazione di impianti tecnologici;
  - c. rifacimento o installazione di impianti igienico-sanitari;
  - d. realizzazione di chiusure o aperture interne che non comportino sostanziali alterazioni allo schema distributivo, taglio dei muri;
  - e. consolidamento strutturale di parti di solai o della copertura con finalità manutentorie.

È comunque esclusa, dagli interventi di straordinaria manutenzione, qualsiasi modifica della sagoma dell'edificio ad eccezione di quelli industriali, artigianali e per allevamenti zootecnici per i quali costituiscono interventi di straordinaria manutenzione anche le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento alla normativa vigente per gli impianti tecnologici.
4. **Restauro scientifico - Grado di protezione n. 1 per i Beni ambientali e culturali:** in tale categoria l'intervento deve tendere al ripristino dei valori originali, con una destinazione d'uso uguale o analoga, nelle sue conseguenze spaziali e distributive, a quella originaria. La conservazione dell'edificio, o degli interventi di

ripristino, ove esso abbia subito alterazioni, devono essere riferiti all'impianto che esso aveva nel momento di maggiore compiutezza tipologica e architettonica. Devono essere eliminati:

- a. le superfetazioni, le sovrastrutture, gli annessi senza valore e le suddivisioni interne verticali ed orizzontali, in contraddizione con l'impianto tipologico e con l'architettura dell'edificio;
- b. le alterazioni deturpanti o incongrue rispetto ai valori storici ed architettonici dell'edificio.

Devono invece essere conservati:

- a. le trasformazioni e le aggiunte che l'edificio originario ha registrato nel tempo e che siano coerenti con il suo impianto tipologico e con la sua architettura;
- b. tutti i particolari, gli elementi accessori, i dettagli decorativi, etc... che costituiscono parte integrante dell'architettura dell'edificio.

Sono ammessi, ove ritenuti strettamente necessari, e purché non comportino alterazioni all'impianto tipologico ed architettonico, i seguenti tipi di intervento:

- a. inserimento o riordino dei servizi igienici e delle cucine, ed installazione o riordino di impianti tecnologici (come ad esempio ascensori, impianti di riscaldamento e di aerazione, condutture, etc...) purché non vengano compromesse le strutture portanti ed il profilo altimetrico delle coperture;
- b. consolidamento statico e risanamento del complesso murario originario, nelle sue strutture verticali e orizzontali, anche, dove ritenuto indispensabile, con l'aggiunta di nuovi elementi o parti accessorie in funzione statica;
- c. rifacimento, con gli stessi materiali e le stesse tecnologie di tutti gli elementi o particolari dell'edificio irrecuperabili, che abbiano cioè subito processi di deterioramento tali da non poter essere restaurati;
- d. reintegrazione di parti minori dell'edificio, storicamente accertate ed indispensabili alla sua compiutezza tipologica e architettonica.

Sono ammessi cambiamenti di destinazione d'uso purché essi risultino compatibili con la struttura spaziale e distributiva dell'edificio e non comportino, neppure nel lungo periodo, il pericolo di alterazioni o degradi di sorta. È obbligatorio mettere in evidenza gli elementi architettonici e decorativi di particolare valore, anche se preesistenti ed inglobati in sistemazioni successive. Per ciascun edificio, il progetto di intervento deve essere accompagnato da un'esauriente relazione tecnica e ricerca storica.

5. **Risanamento conservativo - Grado di protezione n. 2 per i Beni ambientali e culturali:** in tale categoria rientrano gli interventi di recupero anche generali, ferma restando la conservazione delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche d'insieme qualora si rilevino significative valenze tipologiche estetiche o formali, e precisamente:

- a. conservazione delle facciate esterne ed interne, dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornici, marcapiani, etc...);
- b. conservazione dell'impianto strutturale originario, verticale e orizzontale (quest'ultimo nel caso di solai in legno pregevoli o in buono stato di conservazione);
- c. conservazione dei collegamenti originari, verticali ed orizzontali, in quanto legati alla tipologia fondamentale dell'edificio;
- d. conservazione o ripristino delle aperture originarie in tutte le facciate nella posizione e nelle forme, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
- e. conservazione o ripristino delle aperture originarie al livello stradale (carraie, pedonali, etc.)
- f. conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, etc..., nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
- g. possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale del profilo altimetrico originario; è ammesso l'inserimento di finestrate purché ricavate in pendenza con le falde del tetto;
- h. possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata;
- i. possibilità di spostare ed integrare le aperture esclusivamente su facciate interne che non abbiano definiti caratteri architettonici;
- j. possibilità di limitata traslazione dei solai privi di caratteri architettonici, compatibilmente con la conservazione della struttura morfologica;
- k. possibilità di utilizzare vani di un'altezza inferiore a quella prevista dal Regolamento Edilizio ricorrendo, se del caso, a sistemi di aerazione forzata, previa autorizzazione del responsabile settore igiene pubblica;
- l. obbligo di eliminare le superfetazioni ed in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio;

6. **Ripristino tipologico:** si intendono gli interventi su unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite e di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria individuabile anche



in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale. Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante: il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici; il ripristino e il mantenimento della forma, dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti, chiostri; il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura.

7. **Ristrutturazione con vincolo di conservazione totale o parziale delle facciate - Grado di protezione n. 3 per i Beni ambientali e culturali:** in tale categoria rientrano gli interventi di ristrutturazione edilizia così come definiti al punto successivo, purché siano conservate le facciate che presentano valenza architettonica nella loro qualità tipologica e architettonica (forometria, linea di gronda, elementi decorativi, etc...) e con il mantenimento dell'altezza, del numero dei piani e del volume complessivo preesistente per la totalità dell'edificio.
8. **Ristrutturazione edilizia controllata - Grado di protezione n. 4 per i Beni ambientali e culturali:** in tale categoria rientrano gli interventi che permettono una ristrutturazione parziale o generale ferma restando la conservazione dell'involucro, nonché delle caratteristiche architettoniche d'insieme qualora si rilevino significative valenze tipologiche estetiche o formali. In particolare rientrano in tale categoria i seguenti interventi:
  - a. conservazione delle facciate esterne ed interne, dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti, nonché dell'apparato decorativo superstiti esterno ed interno, evitando di integrare quello mancante;
  - b. conservazione delle parti superstiti delle strutture orizzontali e verticali, se significative;
  - c. conservazione dei collegamenti verticali originari superstiti, se significativi;
  - d. conservazione delle aperture originarie superstiti in tutte le facciate e al livello stradale, se significative;
  - e. conservazione degli elementi architettonici isolati se significativi;
  - f. possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale del profilo altimetrico originario; è ammesso l'inserimento di finestrate purché ricavate in pendenza con le falde del tetto;
  - g. possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente;
  - h. possibilità di inserire nuove aperture su tutte le facciate purché non si alteri l'originario valore architettonico del fabbricato;
  - i. possibilità di traslazione dei solai senza però modificare il numero dei piani, comprendendo nel conteggio il piano sottotetto; è consentita la realizzazione di soppalchi interni a stanze a condizione che la loro superficie di calpestio non superi la metà della superficie della stanza ed il solaio non tagli la superficie dei fori, ma sia congruamente arretrato rispetto ai medesimi;
  - j. possibilità di utilizzare vani di un'altezza inferiore a quella prevista dal Regolamento Edilizio sempre che tale altezza non sia raggiungibile applicando la precedente norma sulla traslazione dei solai;
  - k. obbligo di eliminare le superfetazioni ed in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio,
  - l. potrà eventualmente valutarsi la possibilità di ristrutturare e/o accorpare gli elementi superfetativi, purché legittimi, a condizione che tali interventi vengano ritenuti dalla Commissione edilizia compatibili con le caratteristiche architettoniche, tipologiche e formali dell'immobile oggetto di vincolo.
9. **Ristrutturazione edilizia - Grado di protezione n. 5 per i Beni ambientali e culturali:** si intendono gli interventi 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. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, la parziale demolizione e ricostruzione purché sia sempre riconoscibile l'edificio principale preesistente. Tale categoria di intervento prevede anche la possibilità di aggregazione e di disaggregazione di unità immobiliari adiacenti. In particolare sono consentiti:
  - a. interventi di risanamento e di ripristino dell'involucro murario e del suo corredo decorativo;
  - b. interventi di sostituzione o di rinnovo dell'impianto strutturale verticale interno;
  - c. interventi di sostituzione e/o rinnovo delle strutture orizzontali, anche con modifiche delle quote di imposta, purché non comportino pregiudizio ai rapporti dimensionali, funzionali ed architettonici caratterizzanti i piani interessati alle modifiche, sia in rapporto all'interno che all'esterno;
  - d. interventi di rinnovo o sostituzione ed integrazione di impianti ed elementi distributivi verticali ed orizzontali;
  - e. interventi di sostituzione delle strutture di copertura.
  - f. possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale del profilo altimetrico originario; è ammesso l'inserimento di finestrate purché ricavate in pendenza con le falde del tetto;

È ammessa la demolizione (totale o parziale) con fedele ricostruzione dei fabbricati principali legittimati e l'accorpamento delle superfetazioni edilizie legittimate nel rispetto delle norme di zona relative al raggio minimo, alla distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, alla distanza minima dai confini e dalla strada.

10. **Ristrutturazione urbanistica - Grado di protezione n. 8 per i Beni ambientali e culturali:** si intendono 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.
11. **Ampliamento:** si intendono gli interventi che aumentano il volume ed integrano l'uso dell'edificio esistente; il volume aggiuntivo deve essere costruito in aderenza all'edificio di cui si chiede l'ampliamento (se non diversamente indicato da norma specifica). L'ampliamento previsto quale beneficio per le unità esistenti alla data di adozione del PAT non è ripetibile.
12. **Adeguamento igienico sanitario con aumento di volume:** si intendono gli interventi rivolti ad adeguare gli organismi edilizi, a destinazione residenziale, ai parametri dimensionali e di dotazione di servizi previsti dalle norme igienico-sanitarie vigenti nel Comune di Fossò. Tali interventi comprendono la sopraelevazione finalizzata all'adeguamento delle altezze minime previste per i locali abitabili e l'ampliamento finalizzato alla dotazione di servizi igienici qualora il reperimento degli stessi all'interno della unità abitativa esistente comporti a parità del numero di vani una dotazione della superficie netta inferiore a quella minima prescritta, per le nuove costruzioni, dalle vigenti norme igienico-sanitarie.
13. **Nuova edificazione:** si intendono gli interventi rivolti all'utilizzazione di aree inedificate, disciplinate dal piano con apposite prescrizioni.
14. **Demolizione con ricostruzione - Grado di protezione n. 6 per i Beni ambientali e culturali:** si intendono gli interventi volti allo smantellamento totale o parziale di volumi esistenti e finalizzati alla ricostruzione di altri volumi la cui entità non potrà superare quella preesistente.
15. **Demolizione senza ricostruzione - Grado di protezione n. 7 per i Beni ambientali e culturali:** si intendono gli interventi volti allo smantellamento totale o parziale dei volumi esistenti e finalizzati al recupero di aree libere ed al ripristino dei caratteri morfologici ed ambientali delle stesse.
16. **Restauro ambientale:** intervento volto a riportare un ambito territoriale alle condizioni originali, sotto il profilo della conformazione fisico morfologica e delle presenze naturalistiche, sulla base di una approfondita documentazione storico-scientifica.
17. È facoltà dell'Amministrazione Comunale valutare i gradi di protezione attribuiti dal PI, a seguito di specifiche e più approfondite analisi, ed eventualmente di apportarne modifiche, purché giustificate mediante precise relazioni. Nello specifico:
  - a. il Comune si riserva la facoltà di richiedere ulteriori approfondimenti, elaborati, documenti, campionature, etc. ritenuti necessari per la valutazione dell'intervento;
  - b. l'analisi può dimostrare valori culturali diversi da quelli indicati dal PI per edifici, parti di edifici o manufatti, in tal caso sono consentiti i tipi e le modalità di intervento corrispondenti alle classi di valore accertate;
  - c. mediante analisi filologica può essere aumentato o diminuito il valore assegnato dal PI di una classe al massimo.
18. I gradi di protezione n. 6 e n. 7, di cui rispettivamente ai commi 14 e 15 del presente articolo possono essere, con adeguata relazione e analisi documentata, rimossi dagli edifici su cui sono apposti ripristinando la condizione sottostante.

#### **ART. 12 - Elaborati e procedure di approvazione dei piani attuativi**

1. I piani attuativi previsti dal presente Piano degli Interventi sono disciplinati nelle norme e nelle schede allegate alle presenti norme; fanno riferimento ai contenuti e all'iter normativo definito dagli articoli 19 e 20 della LR 11/2004, integrati con quanto previsto all'articolo 59 co.7 delle presenti norme.
2. Ai sensi dell'articolo 17 co.2 lettera c) e coerentemente con quanto previsto dall'articolo 20 co.14 della LR n. 11/2004, i seguenti parametri non determinano variante ai piani attuativi:  
 Gli strumenti urbanistici attuativi (in seguito PUA), rispetto al PI di cui alle presenti norme e nei limiti di rispetto al PAT, possono prevedere variazione del perimetro nel limite massimo del 10% di quello originario (deve essere sovrapponibile almeno il 90% della superficie territoriale originaria e di quella variata), con trasposizioni di zona conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture, dei servizi o di una più razionale organizzazione dell'area e, se PUA di iniziativa pubblica, anche 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;
  - altri parametri definiti dal PI.
3. Sono indicati in grafia del PI gli ambiti nei quali sono stati convenzionati piani attuativi. Si applicano in tali ambiti le norme del piano attuativo esistente. Qualora lo strumento attuativo sia comunque esistente, anche se non individuato planimetricamente, si applicano le norme dello stesso.
4. Negli ambiti di cui al co.3, sono ammesse varianti al piano attuativo convenzionato (che non comportino modifiche al dimensionamento); in tal caso dovranno essere rispettati gli standards minimi previsti dallo

strumento urbanistico generale vigente. È sempre ammessa una variante al piano attuativo con recupero della totale volumetria che vada a ridefinire le destinazioni d'uso, nell'ambito di quelle previste all'articolo 14 delle presenti norme, e che vada a riorganizzare il tessuto urbanistico dell'intera zona soggetta a strumento urbanistico attuativo. Gli indici che regolamentano tali aree si intendono qui riportati; mentre la validità dei succitati resta valida per il periodo di validità contenuto in convenzione, dopodiché saranno da ritenere valide le norme del presente PI.

#### **ART. 13 - Norme specifiche sulle opere di urbanizzazione**

1. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, così come definite all'articolo 16 co.7 e segg. del DPR 380 del 6/06/2001, sono, seguendo i primi criteri dettati con gli atti d'indirizzo in fase di prima applicazione della LR n. 11/2004, così integrate dal PI:
  - a. **opere di urbanizzazione primaria:**
    - strade;
    - spazi di sosta o di parcheggio;
    - fognature;
    - rete idrica;
    - rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
    - pubblica illuminazione;
    - spazi di verde attrezzato;
    - cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni;
    - opere relative alla messa in sicurezza da un punto di vista idraulico e geologico dei terreni;
    - opere di ripristino ambientale, bonifica dei terreni;
    - raccordi e svincoli stradali;
    - barriere antirumore ed altre misure atte ad eliminare inquinamento acustico;
    - formazione di vegetazione arborea-arbustiva con funzione di arricchimento estetico ed ecologico del paesaggio;
    - piazzola di sosta per gli autobus;
    - piste ciclabili con relativi stalli e percorsi ciclopedonali urbani;
    - spazi attrezzati per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani (eco-piazzole);
    - interventi eco-tecnologici e per il trattamento delle acque reflue (fitodepurazione);
    - bacini di raccolta per il riuso delle acque piovane.
  - b. **opere di urbanizzazione secondaria:**
    - asili nido e scuole materne;
    - scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore dell'obbligo;
    - mercati di quartiere;
    - delegazioni comunali;
    - chiese ed altri edifici religiosi;
    - impianti sportivi di quartiere;
    - aree verdi di quartiere;
    - centri sociali ed attrezzature culturali sanitarie.
2. Nel caso di interventi di nuova edificazione il rilascio del permesso di costruire è sempre subordinato alla preesistenza delle opere di urbanizzazione, oppure alla disponibilità dei richiedenti alla loro realizzazione; le opere di urbanizzazione primaria potranno essere realizzate anche a scomputo dei relativi oneri concessori, ovvero la compensazione ai sensi dell'articolo 37 della LR n. 11/2004.
3. I PUA relativi a nuovi insediamenti, ivi comprese le ristrutturazioni urbanistiche e le riconversioni volumetriche, devono contenere almeno la dotazione minima di aree per opere di urbanizzazione primaria, salvo quanto previsto dal co.2.
4. La cessione delle aree da destinare alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria è regolamentata dalle leggi e dalle disposizioni vigenti e dalle schede norma presenti in questo regolamento.
5. Gli interventi di nuova edificazione nei lotti liberi di completamento che comprendono aree destinate a parcheggi pubblici o a verde pubblico, dovranno essere realizzati contestualmente alle opere suddette. In tal caso l'intervento è sottoposto a convenzione.

**ART. 14 - Norme specifiche sulle destinazioni d'uso e relativo fabbisogno di standard**

1. Le destinazioni d'uso previste dal Piano degli Interventi sono:
  - a. residenziale;
  - b. commerciale;
  - c. direzionale;
  - d. produttivo;
  - e. turistico-ricettivo;
  - f. pubbliche o di interesse pubblico;
  - g. agricola.
2. La destinazione d'uso commerciale si articola secondo i disposti e dettami della LR n. 15/2004.
3. Per la realizzazione di qualsiasi tipo di intervento, con esclusione degli interventi previsti dalle schede norma se diversamente assentito e gli interventi diretti, relativi alle varie destinazioni d'uso suddette, è prescritto il reperimento del fabbisogno per parcheggi pubblici e/o privati, secondo le quantità espresse nelle seguenti tabelle:

<b>STANDARD PER DESTINAZIONI RESIDENZIALI</b>	
<b>articolo 31 comma 3a - LR n. 11/2004</b>	<b>30 mq/ab</b>
Attrezzature di interesse comune	4,5 mq/ab
Attrezzature per l'istruzione	4,5 mq/ab
Verde pubblico attrezzato, parchi, aree gioco e sport	Primari: 5mq/ab Secondari: 10 mq/ab
Parcheggi	6mq/ab

<b>STANDARD PER DESTINAZIONI INDUSTRIALI/ARTIGIANALI</b>	
<b>articolo 31 comma 3b - LR n. 11/2004</b>	<b>10 mq ogni 100 mq di superficie delle singole zone</b>
Verde pubblico attrezzato, parchi, aree gioco e sport	50,00%
Parcheggi	50,00%

<b>STANDARD PER DESTINAZIONI COMMERCIALI/DIREZIONALI</b>	
<b>articolo 31 comma 3c - LR n. 11/2004</b>	<b>100 mQ ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento</b>
Parcheggi	100,00% i parcheggi devono essere dotati di verde per l'arredo urbano

<b>STANDARD PER DESTINAZIONI TURISTICHE</b>	
<b>articolo 31 comma 3d - LR n. 11/2004</b>	<b>15mq ogni 100 mc</b>
Verde pubblico attrezzato, parchi, aree gioco e sport	30,00%
Parcheggi	70,00%
<b>articolo 31 comma 3d - LR n. 11/2004</b>	<b>10 mq ogni 100 mq nel caso di insediamenti all'aperto</b>
Verde pubblico attrezzato, parchi, aree gioco e sport	20,00%
Parcheggi	80,00%

4. Relativamente alla gestione degli standard, il Piano degli Interventi, a seguito delle verifiche relative alla dotazione minima prevista ai sensi della normativa vigente e verificate le quantità minime previste in fase di

pianificazione strutturale, ha ricondotto il parametro dell'abitante teorico a 150 m<sup>3</sup>/ab di volume residenziale lordo per la gestione del piano, al fine di garantire un'adeguata dotazione di aree a servizi. Tali quantità, riportate nelle schede e nella *tavola 3 – verifica del dimensionamento*, sono da ritenersi minime. Pertanto, in fase di attuazione degli strumenti urbanistici, valutando in profondità la definizione delle "aree progetto" le reali necessità territoriali, la dimensione degli insediamenti urbani e alle esigenze della collettività, l'Amministrazione Comunale può prevedere ulteriori superfici da dedicare a standard (di tipo primario), soprattutto assimilando alle opere di urbanizzazione primaria una serie di attrezzature riconducibili alla necessità di migliorare la qualità degli spazi urbani ed adeguarli alle innovazioni tecnologiche. Tale specificazione è necessaria per superare la logica della determinazione in funzione del mero calcolo quantitativo, indirizzandosi verso la realizzazione di servizi che effettivamente conseguano le finalità per i quali sono realizzati.

5. I parcheggi per la "sosta di relazione" relativi alla destinazione d'uso commerciale dovranno essere reperiti all'interno degli edifici o nell'area di pertinenza degli stessi, ovvero in altre aree o edifici, a condizione che ne sia garantito l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi, ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con l'esercizio commerciale stesso. Per gli esercizi di vicinato i parcheggi per la "sosta stanziale" possono essere reperiti anche su aree pubbliche, ad esclusione delle carreggiate stradali.
6. Deroghe alla dotazione di parcheggi pubblici o privati sono ammesse secondo quanto stabilito nel titolo II "la disciplina del suolo" delle presenti norme.

## TITOLO II – DISCIPLINA DEL SUOLO

### CAPO 2 – LA CITTÀ ED IL SISTEMA DEGLI INSEDIAMENTI

#### ART. 16 - Le condizioni generali degli interventi del territorio urbanizzato

1. La città ed il sistema degli insediamenti si articolano in:
  - il tessuto storico (T1)
  - il tessuto consolidato (T2)
  - il tessuto consolidato recente (T3)
  - il tessuto produttivo (T4)
  - il tessuto produttivo non ordinato (T5)
  - il tessuto residenziale diffuso (T6)
2. In ogni tessuto, sono specificatamente disciplinati: i tipi di intervento sugli edifici e sulle pertinenze, i parametri urbanistici, le destinazioni d'uso prevalenti e le destinazioni d'uso escluse.
3. Il PI definisce i termini ed i parametri urbanistici, con la precisazione che il parametro relativo al volume urbanistico è calcolato con la modalità "vuoto per pieno", all'articolo 9 delle presenti norme.
4. Gli interventi edilizi si attuano secondo le modalità previste nelle presenti norme, nel Regolamento Edilizio e dalle normative vigenti.
5. In tutti i tipi di intervento, salvo quanto diversamente disciplinato nelle presenti norme, devono essere sempre rispettate le disposizioni di cui all'articolo 14 "norme specifiche sulle destinazioni d'uso e relativo fabbisogno di standard" delle presenti norme.
6. In tutti gli interventi che comportano aumento della Superficie Utile Lorda (Slu) e negli interventi specificatamente indicati nei tessuti, devono essere reperiti i relativi spazi per parcheggi privati di cui alla L. n. 122/1989 e conformemente a quanto previsto all'articolo 35. Tali parametri si intendono soddisfatti anche quando le aree per parcheggi privati non siano direttamente collegate con l'edificio oggetto dell'intervento, anche se comunque devono essere legate a questo tramite un vincolo pertinenziale documentabile. Qualora non sia possibile reperire tali spazi è consentita l'equivalente monetizzazione secondo quanto eventualmente previsto da apposito successivo atto.
7. In tutti gli edifici sono ammessi i tipi di intervento fino a quello specificatamente indicato nelle tavole di progetto ad esclusione degli edifici sottoposti ai tipi d'intervento restauro e risanamento conservativo per i quali è ammessa anche la manutenzione ordinaria.
8. Qualsiasi intervento sugli edifici dei tessuti con categoria d'intervento restauro e risanamento conservativo dovrà essere effettuato secondo le disposizioni della "guida agli interventi sugli edifici storici" di cui articolo 40 del titolo III "discipline specifiche".
9. Gli interventi restauro e risanamento conservativo sono estesi ai manufatti accessori, regolarmente assentiti, ed alle aree di pertinenza dell'edificio principale, qualora gli stessi abbiano caratteristiche storiche, tipologiche, architettoniche e paesaggistiche di particolare pregio.
10. Gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, qualora comportino la realizzazione o l'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria, sono assoggettati ad intervento edilizio diretto convenzionato, con i contenuti di cui all'articolo 13 "norme specifiche sulle opere di urbanizzazione" delle presenti norme.
11. Gli interventi di nuova edificazione nei lotti liberi edificabili sono specificatamente indicati nelle tavole di progetto con apposita grafia, con la quale si distinguono quelli individuati dal precedente PRG e quelli previsti dal PI (articolo 19). I lotti liberi di completamento sono individuati in aree contigue a zone già edificate, fronteggianti le strade pubbliche o di uso pubblico, adeguatamente servite dalle reti infrastrutturali e tecnologiche esistenti e che non abbiano concorso in passato a sviluppare capacità edificatoria. Qualora tali interventi comportino la realizzazione o l'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria, sono assoggettati ad intervento edilizio diretto convenzionato, con i contenuti di cui all'articolo 13 "norme specifiche sulle opere di urbanizzazione" delle presenti norme.
12. Qualora il perimetro dei "lotti liberi edificabili" individuato negli elaborati grafici cada in prossimità, ma non coincida, con elementi reali di suddivisione del territorio rilevabili sul posto (quali ad esempio i confini di proprietà, le recinzioni, i fossati, i manufatti esistenti, etc...), dette linee grafiche di perimetrazione possono essere portate a coincidere con i corrispondenti elementi di suddivisione reale del territorio, senza che ciò comporti una variante al Piano degli Interventi, solo quando il mancato allineamento rientri nella tolleranza grafica dell'elaborato delle presenti norme. La tolleranza è pari ad un intervallo compreso tra zero e m 2 (il valore è determinato trasformando in termini reali il segno grafico dello spessore con cui è rappresentato il perimetro dei "lotti liberi edificabili" nella scala di rappresentazione del Piano degli Interventi che è 1:2.000).
13. Qualora, dalla sovrapposizione tra gli elaborati grafici del Piano di Intervento (elaborati realizzati su Carta

Tecnica Regionale) e le mappe catastali, i perimetri dei "lotti liberi edificabili" di cui al presente articolo comprendano residui di edifici che hanno già espresso una capacità edificatoria, per tali residui, che non rientrino nella tolleranza di cui al precedente comma 12, occorrerà procedere alla loro deperimetrazione con una variante al Piano degli Interventi, salvo che non siano determinanti per la definizione di strade, piazze verde e parcheggi pubblici.

14. Destinazioni d'uso ammesse:

- a. aree residenziali – tali zone sono prevalentemente destinate alla residenza

Le aree residenziali corrispondono ai tessuti T1, T2, T3 e T6, ai cui relativi articoli si rimanda per ulteriore ed approfondita specificazione.

Sono ammessi, salvo quanto previsto negli specifici articoli relativi ai tessuti:

- negozi o botteghe;
- 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<sup>2</sup>;
- laboratori artigianali i cui impianti non producano rumori od odori molesti, limitatamente ai piani terreni degli edifici e con un'estensione massima di 300 m<sup>2</sup>;
- autorimesse pubbliche o private;
- alberghi, ristoranti, trattorie, pensioni, bar, caffè;
- banche;
- cinema, teatri ed altri luoghi di svago;
- sono ammesse altresì i servizi pertinenti agli insediamenti residenziali, in relazione agli standard urbanistici.

Sono esclusi:

- produttivo, ospedali e macelli;
- stalle, scuderie, fabbricati da adibirsi ad allevamenti di animali domestici;
- le attività insalubri rientranti nell'elenco di cui al DM 05.09.1994.

Per ogni fabbricato, o complesso di fabbricati, dovranno, relativamente alla porzione (con destinazione) residenziale, commerciale, artigianale/produttiva 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" delle presenti norme. Anche in assenza di opere edilizie, gli interventi volti a modificare la destinazione d'uso residenziale o le utilizzazioni in atto, comportano l'obbligo di prevedere adeguati spazi per il parcheggio pubblico o privato in misura pari a quella richiesta per gli interventi di nuova costruzione.

Per le attività commerciali, direzionali, artigianali, nelle parti storiche della città e nelle aree di urbanizzazione consolidata qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire i parcheggi di cui sopra, o quelli reperiti, a giudizio della Pubblica Amministrazione, è ammessa la monetizzazione nei limiti consentiti dalla LR n. 11/2004. Il Consiglio Comunale con propria deliberazione deciderà sulle modalità di determinazione del valore da corrispondere.

Per gli immobili esistenti o loro porzioni ove vengono esercitate attività che risultano escluse ai sensi del presente articolo, ovvero quando non si possono conseguire le dotazioni di spazi pubblici di cui al comma precedente, sono ammessi solamente gli interventi fino alla manutenzione straordinaria.

Per gli immobili di interesse pubblico è consentita la tipologia a blocco, generalmente non ammessa nelle aree di nuovo intervento, se non diversamente assentito nelle specifiche schede.

Possono essere ammesse le attività di produzione qualora non utilizzino macchinari che producano rumori, fumi ed odori molesti, generino acque reflue di processo con riverso nelle acque civili, non necessitino di strutture edilizie specialistiche ma possano utilizzare edifici a tipologia residenziale, non generino traffico che, per tipo di mezzi e volume di spostamenti, risulti incompatibile con la circostante zona residenziale; la compatibilità igienica delle attività di produzione con il contesto residenziale deve essere comprovata da certificazione dell'Unità Locale Socio Sanitaria, ai sensi dell'art. 3 lettera f) della LR 30 Novembre 1982 n. 54.

- b. **aree produttive – tali zone si caratterizzano per la presenza di funzioni produttive, artigianali, commerciali e direzionali.**

Corrispondono ai tessuti T4 e T5, ai cui relativi articoli si rimanda per ulteriore ed approfondita specificazione.

Sono ammessi, salvo quanto previsto negli specifici articoli relativi ai tessuti:

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

- le attrezzature di servizio ai complessi produttivi, sia interne che esterne ai lotti; con carattere privato, consorziale, di uso pubblico o pubbliche;
- uffici, magazzini, depositi;
- impianti tecnici;
- laboratori e magazzini artigiani;
- artigianato di servizio;
- alberghi/motel /ristorazione;
- autorimesse;
- destinazioni legate alla propaganda ed alla commercializzazione dei prodotti (centro commercio, mostre, mercato, fiere, centro convegni, etc...);
- banche, poste, uffici pubblici;
- cinema, teatro ed altri luoghi di svago;
- le attività commerciali e direzionali (nei limiti di cui alla LR n. 15/2004) e secondo quanto previsto alle presenti norme;
- studi professionali e commerciali (nei limiti di cui alla LR n. 15/2004);
- tutte le attrezzature pubbliche compatibili.

La fattibilità geologica delle azioni di piano:

- secondo quanto indicato dalla normativa vigente, la fattibilità geologica degli interventi urbanistici ed edilizi viene definita confrontando i tipi d'intervento con le carte delle fragilità e delle invariati del Piano di Assetto del Territorio;
- in relazione ai tipi d'intervento previsti, sia che riguardino gli edifici che gli spazi aperti, relativi a piani attuativi e ad interventi diretti, è richiesta una relazione geologica e geotecnica che valuti le diverse problematiche evidenziate nelle tavole del Piano di Assetto del Territorio e indichi le eventuali opere da realizzare a carico dei soggetti attuatori, necessarie al superamento di tali problematiche, secondo quanto previsto al titolo "Fragilità e limiti alla trasformabilità" delle norme tecniche del PAT.



## CAPO 4 – I PARCHI, LE ATTREZZATURE E GLI EDIFICI PER SERVIZI

### ART. 31 - Parchi e aree attrezzate a verde, gioco e sport

1. Obiettivo principale del Piano degli Interventi è quello di preservare l'area dei parchi e delle riserve naturali, garantendo, allo stesso tempo, la fruizione pubblica e l'uso privato delle parti a destinazione agricola.
2. Sono le aree destinate a verde attrezzato, pubbliche o di uso pubblico, ossia i parchi urbani, i giardini e le aree attrezzate per il gioco, lo sport e il tempo libero (F3); tali aree corrispondono agli standard indicati all'articolo 3 del DM 1444/1968 lettera c) e sono da considerarsi opere di urbanizzazione primaria.
3. Destinazioni diverse da quelle previste sono ammesse previa variante al Piano degli Interventi e contestuale verifica del bilancio degli standards relativi.
4. 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 e degli edifici destinati a verde pubblico attrezzato.
5. Nei giardini pubblici è consentita l'installazione di panchine, fontane, recinzioni, e la costruzione di chioschi e servizi igienici, secondo progetti unitari di sistemazione riguardanti l'intera area.
6. Nelle aree sportive è consentita la realizzazione di aree e di edifici destinati al gioco, lo sport e il tempo libero secondo progetti unitari di sistemazione riguardanti l'intera area. Tali aree dovranno, comunque, essere dotate di ampie aree per parcheggi pubblici alberati.
7. I progetti edilizi relativi ad interventi sulle aree destinate a verde pubblico attrezzato, 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.

### ART. 32 - Servizi di interesse comune di maggior rilevanza

1. Sono le aree destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.
2. Le aree destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale (F2) sono considerate zona territoriale omogenea "F" ai sensi del DM 1444/1968.
3. Gli interventi di trasformazione e modificazione di queste aree devono tener conto della conservazione dei valori ambientali, se presenti, e sono regolati dalle norme specifiche vigenti per tali attrezzature. I suddetti interventi sono attuati sulla base di piani attuativi o di settore. La localizzazione di nuove attrezzature ed impianti di interesse generale è consentita solo in presenza di studi specifici di settore e previa variante al Piano degli Interventi.
4. In queste aree non sono ammesse destinazioni diverse da quelle per attrezzature ed impianti di interesse generale.
5. Oltre ai servizi indicati nelle planimetrie del PI, i servizi tecnologici possono essere realizzati anche nelle altre zone ed aree, previo consenso del Comune, escludendo le aree vincolate a sede stradale, istruzione, parcheggio, spazi verdi; deve essere comunque garantita la tutela dell'ambiente naturale e degli edifici e manufatti di interesse storico, architettonico, ambientale.
6. Oltre alle specifiche norme di legge, i manufatti devono rispettare le disposizioni e le distanze stabilite nelle presenti norme, salvo i maggiori distacchi previsti da altre disposizioni vigenti.

### ART. 34 - Attrezzature di interesse comune

1. Sono le aree e gli edifici destinati ad attrezzature di interesse comune, pubbliche o di uso pubblico, ossia le attrezzature religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, o per pubblici servizi in genere (F2); tali aree corrispondono agli standard indicati all'articolo 3 del DM 1444/1968 con la lettera b) e sono da considerarsi opere di urbanizzazione secondaria.
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 e degli edifici destinati ad attrezzature di interesse comune, pubbliche o di uso pubblico.
4. Gli edifici esistenti che presentano caratteri storico architettonici di valore, sono sottoposti ai tipi di intervento restauro e risanamento conservativo e sono specificatamente indicati nella tavola "disciplina del suolo".
5. I progetti edilizi relativi ad interventi sulle aree e sugli edifici destinati ad attrezzature di interesse comune, pubbliche o di uso pubblico, 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.

## TITOLO III – DISCIPLINE SPECIFICHE

### CAPO 1 – GLI ELEMENTI DI INTERESSE STORICO E CULTURALE

#### ART. 40 - Guida agli interventi sugli edifici storici

1. Le seguenti disposizioni si applicano a tutti gli edifici di valore storico, architettonico e tipologico, presenti nei centri storici e nel territorio rurale, ed hanno la finalità di favorire la conservazione e la valorizzazione degli elementi di pregio presenti in questi edifici.
2. Per gli edifici con categoria di intervento restauro è fatta salva la possibilità di utilizzare tecniche costruttive e materiali diversi da quelli prescritti dalle seguenti disposizioni purché siano concordati con la Soprintendenza ai beni architettonici.
3. In particolare le seguenti disposizioni disciplinano le modalità di intervento ed i materiali ammessi per gli interventi di:
  - a. consolidamento delle strutture verticali, orizzontali e di copertura;
  - b. ripristino degli elementi di facciata esterni, siano essi principali (configurazione delle partiture esterne) che secondari (intonaci, tinteggiature, finiture in genere);
  - c. ripristino degli spazi a comune ad uso condominiale, o comunque di servizio e di distribuzione delle unità immobiliari (androni, corpi scale, ballatoi, cortili, giardini, etc.).
4. Disposizioni specifiche per gli edifici: l'altezza dei vani è condizionata dall'assetto originario dell'edificio, anche se ciò comporta quote inferiori a quanto stabilito dai minimi del DM del 5.7.1975, ma non potrà mai essere inferiore a quanto previsto al comma seguente.
5. Abitabilità dei sottotetti: sono consentiti alloggi nei sottotetti alle seguenti condizioni:
  - a. altezza minima, misurata all'imposta del tetto con il filo interno dei muri perimetrali (tra pavimento e orditura secondaria del tetto): m 1,80
  - b. altezza media: m 2,50
  - c. altezza minima dei vani dei servizi igienici e di cucine in nicchia, provvisti di aerazione forzata: m 2,20
  - d. presenza di finestre sui fronti prospicienti le strade e gli spazi aperti interni al lotto;
  - e. Nel caso in cui la superficie finestrata dei vani sia inferiore al minimo consentito dal Regolamento Edilizio, è ammessa l'integrazione mediante lucernari complanari al tetto; per le camere da letto, sprovviste di finestre sui fronti degli edifici, è ammesso l'utilizzo di soli lucernari complanari al tetto.
  - f. la superficie finestrata complessiva non potrà in nessun caso essere inferiore a 1/14 della superficie del pavimento. Nelle situazioni in cui non sia possibile garantire i requisiti minimi suddetti, l'abitabilità dei locali è condizionata al preventivo rilascio di parere favorevole da parte dei competenti uffici della USL.
6. Impianti e servizi igienici:
  - a. in tutti gli edifici è consentita la installazione di impianti igienico-sanitari, di cucine, di impianti di riscaldamento, di impianto idrico e di impianto elettrico.
  - b. il rifacimento di impianti igienico-sanitari e di cucina è vietato nei casi in cui essi siano stati ricavati alterando sensibilmente l'impianto distributivo e architettonico originario (ad esempio: suddivisione della cucina tradizionale, occupazione di loggia, formazione recente di superfetazioni improprie, etc...).
  - c. non è ammessa la suddivisione della grande cucina tradizionale in due vani (cucinotto e tinello). Nel caso in cui la cucina tradizionale venga riutilizzata come vano soggiorno è ammessa la formazione di una nuova cucina in altro vano adiacente.
  - d. è ammessa la realizzazione di non più di due servizi igienici per ogni unità abitativa. In ogni caso questi impianti debbono essere collocati nelle parti di scarso interesse architettonico o in vani di carattere marginale per non alterare le caratteristiche dell'impianto distributivo originario.
  - e. le colonne degli scarichi per l'aerazione forzata non dovranno tagliare le volte e le travi maestre dei solai lignei. Quando è possibile, si suggerisce di far passare tali colonne negli angoli dei vani senza eseguire tracce murarie.
  - f. è consentito collocare tali impianti su solai sovrapposti, anche parzialmente, a quelli preesistenti, senza quindi alterare questi ultimi, per dar modo di spostare gli scarichi in posizione conveniente e appropriata.
  - g. per l'installazione degli impianti idrici, elettrici e di riscaldamento (ad eccezione degli scarichi) e delle relative tubazioni, si dovrà cercare di evitare, o di limitare, le tracce sui muri, realizzando tali opere a vista, o utilizzando vecchie tracce e, qualora sia necessario il rifacimento dei pavimenti, prevedendo le canalizzazioni nel sottostante massetto.
  - h. sono ammessi impianti di ascensore o montacarichi in casi limitati di accertata necessità; la loro localizzazione dovrà essere tale da non alterare l'impianto distributivo originario.

7. Tecniche costruttive e materiali di riferimento per gli interventi sulle strutture verticali:
  - a. deumidificazione: allo scopo di eliminare l'umidità nelle murature dei piani terreni e seminterrati, è ammessa la formazione di scannafossi, purché realizzati in modo da non alterare il rapporto tra edificio e terreno circostante e coperti mediante la formazione di una sovrastante lastronatura in pietra locale, in cotto o in battuto di cemento. Oltre alla formazione di solai gattaiolati, areati trasversalmente, possono essere impiegati metodi di imbibizione di sostanze speciali mediante foratura delle strutture murarie, oppure intonaci a base di sostanze impermeabilizzanti, ed infine pareti leggere adiacenti ai muri, formanti camere d'aria di intercapedine provvista di prese d'aria esterne e di relative uscite, ad eccezione dei vani che presentano volte o altri elementi architettonici di rilievo.
8. Consolidamento di fondazioni: il consolidamento delle strutture verticali, in caso di cedimento di fondazioni, verrà effettuato, senza demolire le murature in elevazione, mediante sottofondazioni eseguite in mattoni pieni, o con getti di conglomerato cementizio, o in cemento armato.
  - a. l'intervento preferibile è quello dei cordoli affiancati e, parzialmente o in tutto, sottostanti alla vecchia base fondale, con passanti che li colleghino tra loro;
  - b. è opportuno, nelle opere di fondazione, usare calcestruzzo relativamente magro per ridurre la possibilità che si verifichino fenomeni di umidità saliente nelle murature sovrastanti, indotti dal calcestruzzo.
9. Muri maestri:
  - a. il consolidamento di porzioni di tali strutture, quali le riprese di parti degradate e sconnesse, il restauro di canne fumarie, la chiusura di porte e finestre, sarà effettuato utilizzando mattoni pieni quando le murature siano da intonacare.
  - b. nelle riprese da effettuarsi su murature di qualsiasi natura, è ammesso lo smontaggio e il rimontaggio col metodo del "cuci-scuci" degli elementi esistenti; eventuali porzioni di muro mancante sono anch'esse da integrare con impiego di materiali dello stesso tipo, murati e stuccati nei giunti con malta di calce chiara. Si prenderà in considerazione, a seconda dei casi, se è opportuno inserire un foglio di piombo a separazione, oppure se usare una pezzatura o una stuccatura diversa, sempre nell'intento di mantenere leggibile l'intervento;
  - c. in presenza di rotazioni recenti, di fessurazioni o di modeste gonfiature e strapiombi, che non richiedono ingenti operazioni di sostituzione di parti di murature, si potranno effettuare legamenti con catene in ferro, secondo la normale prassi, o con cavi di precompressione. In entrambi i casi dovrà essere posta particolare attenzione alla ripartizione sulle murature delle pressioni di contatto delle piastre di ancoraggio per non superare la resistenza delle murature e per assicurare la distribuzione dei carichi;
  - d. la posizione e l'evidenza o meno di tali strutture, ivi compresa quella delle piastre di ancoraggio, sarà determinata dalle caratteristiche degli ambienti interni interessati, e dall'architettura delle facciate esterne;
  - e. eventuali elementi strutturali, come pilastri in cemento armato o profilati in ferro, da inserire nelle murature per collegare solai e cordoli perimetrali, dovranno essere posti all'esterno, o affiancati, alla muratura esistente, valutando, a seconda delle caratteristiche architettoniche, la necessità o l'opportunità di renderli più o meno visibili;
  - f. i cordoli di coronamento in cemento armato, da effettuarsi in relazione al risanamento delle coperture, dovranno essere realizzati all'interno del muro di facciata, senza interessare e rimuovere le cornici di gronda e lasciando verso l'esterno una cassaforma della muratura di adeguato spessore;
  - g. ai fini del consolidamento tra l'orditura del tetto, in genere in legno, e il nuovo cordolo in cemento armato, è opportuno prevedere un collegamento tra i due elementi strutturali; tale collegamento può essere realizzato mediante inserimento nel getto del cordolo perimetrale di apposite "zanche" metalliche che verranno successivamente chiodate sugli elementi lignei dell'orditura principale;
  - h. non è ammessa l'intonacatura dei muri a faccia vista esistenti, né la rimozione degli intonaci esistenti sia all'interno che all'esterno degli edifici, a meno che non sia dimostrata e documentata una diversa situazione originaria.
10. Muri divisorii: quando tali strutture hanno origine da adattamenti e ristrutturazioni parziali di epoca recente, si dovrà valutare l'opportunità di mantenerli, in relazione alle nuove ipotesi di sistemazione delle unità immobiliari.
  - a. in tal caso si dovranno eliminare, o ridurre in altezza, quelle murature divisorie che hanno ripartito spazi interni originariamente unitari e pregevoli per la presenza di volte, di soffitti lignei a cassettoni e di controsoffitti decorati, in modo da consentire la percezione dello spazio originario. Lo stesso criterio verrà adottato per la formazione di nuove pareti divisorie conseguenti agli adattamenti distributivi degli alloggi.
11. Realizzazione di aperture e chiusure interne:
  - a. la realizzazione di nuove aperture e chiusure interne è ammessa purché non modifichi lo schema distributivo originario. La realizzazione di nuove aperture all'interno di vani caratterizzati dalla presenza di altre porte con mostre in pietra, è ammessa a condizione che sia eseguita a filo muro, con trattamento della superficie della porta a finto intonaco e senza formazione di controtelaio sporgente;
  - b. nel caso in cui risulti indispensabile procedere alla chiusura di porte esistenti con mostre in pietra, queste ultime devono essere mantenute in vista, arretrando leggermente la tamponatura.

12. Realizzazione di aperture esterne:

- a. è prescritto il mantenimento di tutte le aperture esterne nella forma e nella posizione esistente, fatta salva la possibilità di chiusura di eventuali aperture recenti incongrue;
- b. nel caso di facciate storicamente stratificate, o riconfigurate con interventi successivi, non è ammesso riaprire finestrate tamponate appartenenti alla stesura originaria, nel caso in cui la stesura raggiunta e consolidata presenti una precisa e definitiva configurazione architettonica;
- c. è ammessa la riapertura di finestre tamponate appartenenti alla fase consolidata;
- d. nuove aperture possono essere introdotte solo in funzione di nuovi servizi igienici, tecnologici e cucine, solo se compatibili con la composizione dei fronti; in questo caso le nuove aperture dovranno avere dimensioni e forme convenienti e rapportate alle altre aperture; è consigliabile l'utilizzo di infissi metallici (ad esclusione dell'alluminio anodizzato) con specchiatura unitaria montati a filo esterno senza dispositivi di oscuramento esterni.

13. Scale:

- a. la struttura, l'andamento, i materiali degli scalini e dei pianerottoli, le controsoffittature a volta (con o senza decorazioni) delle scale esistenti dovranno essere conservati e quindi restaurati. In caso di interventi per eventuali operazioni di consolidamento delle scale di minore pregio, potrà essere ammessa la formazione di solette in c.a. appoggiate a travi portanti sui pianerottoli e, in caso di presenza di strutture lignee deteriorate portanti le rampe, queste potranno essere sostituite con analoghi elementi lignei o con elementi in ferro (profilati scatolari, etc.);
- b. i materiali prescritti per il rivestimento delle scale sono la pietra serena, la "pietra forte", il cotto, unicamente dove preesistente, nelle forme e nelle dimensioni tradizionali. Sono comunque escluse altre pietre non locali;
- c. nuove scale parziali di collegamento tra piani terreni e piani primi (per abitazioni, per negozi, laboratori, uffici) non potranno essere eseguite quando ciò comporti il taglio di volte, di travature portanti o di soffitti lignei di pregio;
- d. sono ammesse nuove scale interne, unicamente a servizio della stessa unità immobiliare; tali scale potranno essere realizzate solo con strutture leggere in ferro e legno, utilizzando un disegno moderno ed evitando improprie soluzioni "finto antico";
- e. in casi particolari e previa dimostrazione dell'effettiva necessità è ammessa l'installazione di elementi meccanici di collegamento verticale (ascensori, monta scale, etc...). Tali opere non potranno comunque essere eseguite quando ciò comporti il taglio di volte, di travature portanti o di soffitti lignei di pregio.

14. Tecniche costruttive e materiali di riferimento per gli interventi sulle strutture orizzontali:

- a. solai in legno a vista, non decorati: non è ammessa la loro sostituzione con solai misti o con solai con travature di ferro;
- b. per il restauro ed il ripristino di tali strutture a faccia vista, non controsoffittate e non provviste di decorazioni pittoriche o intagliate su legno, è previsto un esame delle condizioni delle strutture lignee (travi, correnti, tavolati, etc...) e di quelle in cotto (pianelle, campigiane, formelle, etc...), la sostituzione degli elementi deteriorati, il lavaggio del legname con solventi, il trattamento della parte che rimarrà alloggiata nella muratura con prodotti protettivi, l'applicazione di sostanze antitarlo, la conguagliatura dei colori con mordenti e la verniciatura finale con resine reversibili e successivo trattamento a cera;
- c. la pulitura delle strutture potrà avvenire anche mediante sabbiatura;
- d. nei casi di solai gravemente deteriorati si può sostituire integralmente l'orditura principale e secondaria purché si ricorra all'impiego degli stessi materiali con sezioni e lavorazioni uguali a quelle originarie; le sezioni possono essere maggiorate unicamente per ragioni statiche. Nel caso sia necessaria la sostituzione dello scempiato, debbono essere usate pianelle e campigiane nelle misure originarie; non è ammesso in nessun caso l'uso di tavelle e tavelloni;
- e. il consolidamento di questi solai, per evitare anche vibrazioni e rumori, potrà avvenire, dopo la rimozione del pavimento e della caldana, mediante la formazione di una soletta di circa 6 cm di spessore (previa stesura di fogli di materiale plastico in presenza di tavolato) formata da argilla espansa o altro materiale isolante ed armata con rete elettrosaldata (maglie di cm 15 x 15 e Ø minimo mm 3) ancorata a ferri a "L" fissati alle murature;
- f. questo procedimento può essere preventivamente integrato con cordoli perimetrali e ammorsamenti nel muro e con l'inserimento, a seconda dei carichi e delle luci dei solai, di profilati metallici a "T" o a doppio "T", nell'estradosso nelle travature lignee principali.
- g. solai in legno controsoffittati:
  - quando i solai sono dotati di decorazioni pittoriche e di elementi intagliati, oppure sono coperti da controsoffittature in cannicciato decorate con pitture, o con gole appoggiate all'imposta di cornici, essi dovranno essere conservati e restaurati utilizzando maestranze specializzate sotto la guida di esperti ed eventualmente distaccati per il restauro delle parti, decorate e dipinte, particolarmente pregiate;
  - il consolidamento dei solai lignei potrà avvenire (previo sostegno delle controsoffittature nell'intradosso),

mediante le opere di rafforzamento delle orditure lignee e la formazione delle solette, così come previsto nell'articolo precedente.

- h. solai in voltine di mattoni in foglio:
- questi solai, formati da una orditura di travi di ferro "a doppio T", in generale con interasse tra 70 cm e 1 m, orditi parallelamente al lato minore e collegati con voltine di mattoni in foglio o di testa, spesso hanno sostituito tra la fine dell'ottocento e i primi del novecento, i tradizionali solai in legno. Questi elementi dovranno essere in generale mantenuti, a meno che non risultino palesemente in contrasto con gli ambienti e gli spazi sottostanti, come tutte le stratificazioni edilizie significative;
  - è consentito il loro consolidamento con le stesse zanche dei solai in legno.
15. Volte ed archi: queste strutture dovranno essere conservate e lasciate completamente in vista, anche nei casi di suddivisione dei vani. Il ripristino ed il consolidamento di tali strutture, a seconda del grado di dissesto e di deterioramento, avverrà mediante opere di rinforzo nell'estradosso con strutture armate, con sostituzione di elementi sconnessi e deteriorati, con tiranti metallici, etc... Sono ammessi, all'imposta dell'arco o della volta, tiranti o catene per l'eliminazione delle spinte orizzontali.
16. Tecniche costruttive e materiali di riferimento per gli interventi sulle coperture:
- a. le coperture esistenti debbono essere conservate con le tecniche costruttive ed i materiali originari, comprese le cornici di gronda e gli elementi sovrapposti (abbaini, comignoli, logge, etc...).
17. Non sono ammessi mutamenti nelle quote delle coperture, salvo il maggior spessore dovuto all'inserimento di strati isolanti e di impermeabilizzazione. E' ammessa l'utilizzazione di materiali per l'isolamento termico e per l'isolamento da umidità. E' ammessa, sopra lo scempiato, la formazione di massetto alleggerito armato con rete elettrosaldata. E' ammessa la sostituzione dello scempiato di campigiane sopra i correnti, con materiali dello stesso tipo solo per le porzioni non recuperabili.
18. Manto di copertura e comignoli: è prescritto l'uso di coppi ed embrici tradizionali, l'eventuale sostituzione dovrà avvenire con pezzi di recupero o con elementi nuovi formati a mano. Per gli edifici con tipo d'intervento Risanamento conservativo (Rc), è ammesso l'uso di coppi ed embrici nuovi formati a macchina purché con coloriture vicino alle terre e non al rosso vivo. Sono comunque escluse coperture totali o parziali in fibrocemento, coppi in cemento colorato, tegole marsigliesi o portoghesi. Non è ammessa la formazione di nuovi abbaini. E' ammessa l'installazione di lucernari complanari al tetto se indispensabili. I comignoli saranno conservati o ripristinati nelle forme originali (anche a copertura di nuove canne fumarie prefabbricate). Per gli sfiati dei tubi di aerazione forzata, è ammesso l'uso di piccoli comignoli in cotto prefabbricati o in rame. Sono esclusi comignoli in fibro-cemento e in plastica.
19. Orditura in legno:
- a. per le opere di ripristino e consolidamento delle strutture lignee si dovranno usare gli stessi legnami, trattando i materiali recuperati e quelli sostituiti con sostanze ignifughe ed antiparassitarie;
  - b. gli elementi costitutivi delle strutture lignee, i correnti e lo scempiato di campigiane possono essere reintegrati limitatamente alle parti fatiscenti, senza pervenire tuttavia a una loro integrale sostituzione, con elementi nuovi nelle forme tradizionali. In caso di evidente degrado strutturale, è ammessa anche l'integrale sostituzione dell'orditura in legno; per la struttura principale è ammesso l'impiego di travi "uso - Trieste" e, per l'orditura secondaria, correnti con sezioni tradizionali di castagno (o abete conguagliato tramite mordente a castagno), segati a spigolo vivo, piallati e con asciatura agli angoli. E' permesso l'uso di travi e correnti a spigolo vivo ove preesistenti;
  - c. per il recupero di capriate in legno con evidente degrado strutturale, allorché le catene non diano sufficienti garanzie, possono essere utilizzati tiranti metallici;
  - d. gronda: le gronde dovranno mantenere la forma, la configurazione e l'aggetto di quelle preesistenti;
  - e. i correnti a sporgere dovranno essere del tipo semplice o con sagomatura a smusso, ad eccezione dei casi di maggior qualificazione architettonica, come ville, case padronali etc..., nei quali siano riscontrabili sagomature preesistenti;
  - f. lo stesso dicasi per la "contro mensola" e per la "seggiola" da ripristinarsi nei materiali e nelle forme originarie solo se esistenti.
20. Giochetto (o finitura del tetto sui fronti laterali a capanna): tale elemento dovrà essere mantenuto o ripristinato nelle forme tradizionali (embrici sporgenti direttamente dal muro, oppure fuoriuscita di mensola in legno, a disegno semplice, con aggetto non superiore a cm 15 e sovrastanti correnti e scempiato di campigiane) a seconda della situazione preesistente.
21. Controsoffitti: i vani sottotetto non possono essere controsoffittati ex novo, e la formazione di eventuali tramezzi dovrà essere congruente all'orditura lignea del tetto.
22. Tecniche costruttive e materiali di riferimento per i materiali di finitura
23. Le finiture e i materiali originari dell'edificio dovranno essere salvaguardati, con attenzione pari a quella da usare per gli elementi strutturali, quindi dovranno essere restaurati e recuperati.
24. Elementi architettonici interni ed esterni:

- a. questi elementi architettonici (cornici di gronda, zoccolature, portali, cornici e davanzali delle finestre, terrazze e ringhiere, loggiati e quindi scale, porte interne, capitelli, cornici e tabernacoli, camini, etc...), dovranno essere restaurati e restituiti al loro stato originale mediante operazioni di lavaggio, di raschiatura e di trattamenti con sostanze ignifughe trasparenti o con sostanze protettive;
  - b. nel restauro delle facciate è prescritta l'eliminazione di materiali impropri;
  - c. per gli interventi negli edifici con tipo d'intervento Restauro (R), dovranno essere stabiliti i metodi per il restauro degli elementi architettonici (colonne, pilastri, archeggiature, lesene, capitelli, finestre, etc...), per il loro consolidamento, per la sostituzione delle parti deteriorate, per la protezione dagli agenti atmosferici con coperture di rame o piombo, per il trattamento protettivo con resine trasparenti, etc...
25. Facciata ed intonaci:
- a. nel restauro delle pareti interne ed esterne dovranno essere conservate le parti esistenti dell'intonaco, integrando le parti cadenti e deteriorate con gli stessi materiali;
  - b. i vecchi intonaci liscati a cazzuola dovranno essere ritrovati, asportando gli strati di imbiancature successive, mediante bagnatura e raschiatura delle superfici;
  - c. sia nel caso di integrazione, sia nel caso di completi rifacimenti, non è ammesso l'uso di intonaci plastici, di coloriture sintetiche e lavabili, né l'uso di materiali con grana di marmo a basi plastiche o resinose da stendere a spatola (granigliati, graffiati o simili);
  - d. il rifacimento degli intonaci dovrà essere eseguito con rinzaffo in malta bastarda e con un secondo strato della stessa malta da stendersi con la cazzuola o col frattone, ed infine con velatura finale con malta di calce (grassello a grana fine) tirata con spatola di ferro o al pialletto seguendo l'andamento della muratura;
  - e. la coloritura degli intonaci delle facciate esterne è da ottenersi o con la velatura finale in malta di calce colorata con terre naturali o con tinte a latte di calce sempre colorata con terre naturali per ottenere le diverse gamme di colori tradizionali. In casi particolari è ammesso l'utilizzo di tinteggiature a base di calce più evolute, quali quelle ai silicati, silossaniche, etc...
26. Infissi esterni: per gli edifici con tipo d'intervento Restauro (R), non sono ammessi infissi esterni diversi da quelli originari. Qualora quelli esistenti non siano restaurabili, i serramenti esterni potranno essere in legno di cipresso o castagno, nelle sezioni, sagome e partiture tradizionali, con ferratura, cardini a "bietta" o "a squadra", con "torcetto" munito di biette e di fermo centrale, superiore ed inferiore simile, a quello preesistente. Gli infissi potranno essere trattati al naturale con opportune resine trasparenti oppure verniciati a corpo. In caso di interventi complessivi che riguardino l'intera facciata può essere ammesso:
- a. l'uso di legno di abete sempre nelle sezioni, sagome, partiture e con ferrature tradizionali e comunque sempre verniciato a corpo o conguagliato con mordenti a cipresso o castagno prima della verniciatura finale trasparente;
  - b. l'uso del ferro con profilati verniciati o bruniti;
  - c. non è ammesso in nessun caso l'uso di infissi in plastica o in materiali anodizzati.
27. Dispositivi di oscuramento:
- a. per gli edifici con tipo d'intervento Restauro (R), non sono ammessi dispositivi di oscuramento esterni diversi da quelli originari;
  - b. in caso di assenza, i dispositivi di oscuramento dovranno essere realizzati per mezzo di "scuretti" interni. Può essere permesso mantenere dispositivi di oscuramento, quali persiane, seppur originariamente non presenti, unicamente nei casi in cui facciano parte di una consolidata e definitiva configurazione architettonica. In caso di interventi complessivi che riguardino l'intera facciata può essere ammessa l'installazione di dispositivi di oscuramento con persiane alla fiorentina in legno, purché su aperture non dotate di cornici in pietra a vista;
  - c. non è ammesso l'uso di portelloni, di varia forma, esterni.
28. Porte esterne:
- a. non sono ammesse porte esterne diverse da quelle originarie. Qualora le porte originarie non siano restaurabili è ammessa l'installazione di nuove porte esterne, purché realizzate nelle forme tradizionali, in legno verniciato (con apparecchiature o pannelli, a superficie unita o a grandi doghe orizzontali). Tali elementi devono essere impostati solo sul filo interno della mazzetta, con esclusione di contro-porta sul filo esterno del muro;
  - b. non è ammessa la formazione di tettoie, a protezione della porta di ingresso, soprattutto nelle forme pseudo tradizionali "alla fiorentina". Per gli edifici con tipo d'intervento Risanamento conservativo (Rc) è ammessa la formazione di pensilina, a protezione della porta di ingresso, realizzata da tegole aggettanti, incastrate direttamente nel muro, o di pensilina in ferro verniciato, in rame o in vetro, di semplice e schematico disegno, incastrata nel muro con gocciolatoio laterale;
  - c. per eventuali porte di negozi o botteghe artigiane è previsto l'uso di serramenti in ferro con profilati in ferro-finestra verniciati o bruniti.

29. Pavimenti e rivestimenti interni:
- a. i pavimenti preesistenti devono essere mantenuti, per quanto possibile, con i materiali originari, con eventuale sostituzione o integrazione con materiali simili;
  - b. quando il materiale recuperabile non consente una globale ricostruzione dei pavimenti è preferibile ripristinarlo nei vani principali e negli spazi facenti parte del sistema distributore costituito da androne, cucina tradizionale, saloni, vano scale, portici, logge etc...;
  - c. i rivestimenti interni sono ammessi, se preesistenti, nei servizi igienici, in eventuali cucine di nuova formazione, in zone di cottura limitatamente allo sviluppo della parete attrezzata e per una altezza non superiore a 160 cm. In caso di realizzazioni in vani sprovvisti di rivestimento preesistente, è prescritta la tinteggiatura impermeabile.
30. Canali di gronda e pluviali:
- a. i canali devono essere configurati secondo la sagoma tradizionale, in generale rotonda. Il materiale suggerito è lamiera di rame ma è ammessa la lamiera zincata e verniciata;
  - b. sono esclusi canali e pluviali in plastica o in fibro-cemento.
31. Tecniche costruttive e materiali di riferimento per le sistemazioni esterne. Le sistemazioni esterne comprendono quell'insieme di elementi, di arredo funzionale, di decoro e di disposizione ambientale, costruiti o vegetazionali, che, per le loro caratteristiche e per il loro rapporto con gli edifici di pregio, devono essere conservati o ripristinati nelle forme tradizionali.
- a. la sistemazione degli spazi aperti, sia pavimentati che sistemati a giardino o ad orto, costituisce parte integrante per la progettazione degli interventi sugli edifici di valore. Negli spazi privati pavimentati è prescritto il mantenimento della pavimentazione originaria; nel caso che questa sia stata sostituita con materiali inadeguati o occlusa da superfetazioni, essa dovrà essere ripristinata con l'uso di materiali tradizionali. Negli spazi privati ad orto o giardino è previsto il recupero delle porzioni eventualmente occupate da superfetazioni, ed è prescritto l'uso di essenze vegetazionali di carattere locale;
  - b. marciapiedi: quando sono presenti, tali elementi devono essere restaurati o ripristinati con tecniche, materiali e dimensioni identici o strettamente affini a quelli originari. Quando non sono presenti è ammessa la loro realizzazione se indispensabili per motivi igienico-funzionali (come per la formazione e per l'ispezionabilità di scannafossi) e dovranno essere eseguiti in lastre di pietra locale (con esclusione di pietre irregolari montate ad opus incertum), in cotto o in battuto di cemento. Particolare cura dovrà essere tenuta nel raccordo con la parete evitando zoccolature o battiscopa pretenziosi o incongrui;
  - c. pavimentazioni: la pavimentazione di cortili, piazze e altre superfici esterne, dovrà essere restaurata o ricostituita per mezzo di tecniche, materiali e configurazioni identiche o strettamente affini a quelle originarie;
  - d. nuove pavimentazioni sono ammesse su superfici unitarie e regolari, in lastronate tradizionali di pietra locale (con esclusione di pietre di pezzatura irregolare montate ad opus incertum), in cotto oppure in battuto di cemento. Potranno essere rifinite con cordonatura o raccogli acqua di dimensioni opportune e a disegno semplice.
32. Arredi vegetazionali:
- a. è prescritto il mantenimento e il ripristino delle sistemazioni preesistenti: percorsi alberati, filari, alberi isolati o a gruppi, siepi, etc...;
  - b. è consentita la messa a dimora di essenze arboree locali (ad esempio: acero, cipresso, gelso, leccio, noce, quercia, etc..., con esclusione delle essenze arboree estranee all'ambiente) e di essenze arbustive locali (ad esempio: biancospino, glicine, lavanda, ramerino, rose, rampicanti, etc...), nelle forme e nelle localizzazioni tradizionali. Sistemazioni del terreno: dovranno essere mantenute, per quanto possibile, le sistemazioni esistenti, sia per quanto riguarda le quote, i dislivelli, gli andamenti che le opere di sostegno originarie. Particolare attenzione dovrà essere tenuta per il mantenimento dei muri e muretti a secco e per il loro ripristino con materiali tradizionali.

## CAPO 2 – I PROGETTI SULLE AREE DI TRASFORMAZIONE DELLA CITTÀ

### ART. 41 - Le condizioni generali e le schede norma

1. Le porzioni di territorio alle quali il Piano degli Interventi assegna un ruolo rilevante nei processi di trasformazione della città, sono articolate in differenti "aree di trasformazione" disciplinate con apposite schede norma.
2. Ogni "area di trasformazione" è individuata nelle tavole di progetto con apposita grafia che rinvia alla corrispondente scheda norma. Attraverso le schede norma, il Piano degli Interventi detta prescrizioni ed indicazioni atte a definire gli obiettivi edilizi ed urbanistici delle aree di trasformazione e le rispettive caratteristiche dimensionali e tecniche.
3. La scheda norma è il risultato di una progettazione urbanistica che, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche delle aree oggetto di intervento, mira a completare il disegno dei tessuti edilizi esistenti considerando in via prioritaria le esigenze di carattere pubblico.
4. Le schede norma sono di sei tipi:
  - a. le schede norma "APP" che riguardano gli accordi tra soggetti pubblici e privati;
  - b. le schede norma "AR" che riguardano le aree sottoposte a piano di recupero;
  - c. le schede norma "AT\_R" che riguardano le aree di trasformazione a prevalente destinazione residenziale;
  - d. le schede norma "IUP" che riguardano le aree di trasformazione del territorio sottoposti a interventi urbanistici preventivi,
  - e. le schede norma "AT\_P" che riguardano le aree di trasformazione a prevalente destinazione produttiva;
  - f. le schede norma "AT\_S" che riguardano le aree di trasformazione prevalentemente destinate alla realizzazione di servizi.
5. Nelle "aree di trasformazione" sottoposte a scheda norma AT\_P, gli interventi previsti dovranno comunque contenere la verifica degli effetti ambientali prodotti. La verifica degli effetti ambientali consiste nella descrizione degli effetti prodotti dal nuovo insediamento sull'ambiente fisico, con particolare riguardo per suolo e sottosuolo, acqua e impianti di depurazione, allacci alla rete fognaria e rumore, rete viaria e dotazione di parcheggi pubblici, nonché la descrizione delle misure di mitigazione degli effetti negativi sull'ambiente, costruito e non, condizionando l'intervento alla loro contestuale realizzazione. E' comunque preferibile la realizzazione di una fascia alberata circostante il lotto, costituita da specie tipiche locali di alto fusto, che assuma il ruolo di schermo visivo.
6. Nelle altre "aree di trasformazione", non indicate nel co.5 del presente articolo, gli interventi previsti dovranno comunque contenere la verifica degli effetti ambientali prodotti, che consiste nel rispetto delle presenti norme e prescrizioni definite dal PI.
7. Per le aziende agricole esistenti all'interno delle "aree di trasformazione" è consentito il mantenimento della destinazione d'uso agricola, fino all'avvio delle procedure per l'attuazione delle previsioni di ciascuna scheda norma, con l'eccezione delle aree interessate dalle infrastrutture viarie.
8. L'attuazione dei progetti norma deve contenere una adeguata relazione tecnico-agronomica che attesti il reale utilizzo di SAU (superficie agricola utilizzata) ai sensi della LR n. 11/2004 e smi, ai fini di un regolare controllo di verifica della SAT (superficie agricola trasformabile) ammessa dal PAT, coerentemente all'articolo 6 co.3 lettera i) delle presenti norme.

#### DISPOSIZIONI GENERALI

9. Le aree di trasformazione soggette ad intervento edilizio indiretto, devono rispettare integralmente gli elementi prescrittivi e gli elementi indicativi contenuti nelle stesse e le disposizioni di cui all'articolo 14 "norme specifiche sulle destinazioni d'uso e relativo fabbisogno di standard" delle presenti norme.
10. Le modifiche ad uno degli elementi prescrittivi delle schede norma, costituiscono variante al Piano degli Interventi. In questo caso l'attuazione della scheda norma richiede la formazione di un piano attuativo.
11. Ai sensi dell'articolo 27, co.5, della L 166/2002 il concorso dei proprietari rappresentanti la maggioranza assoluta del valore degli immobili in base all'imponibile catastale, ricompresi nel piano attuativo, è sufficiente a costituire il consorzio ai fini della presentazione al comune delle proposte di realizzazione dell'intervento e del relativo schema di convenzione. Successivamente il Sindaco, assegnando un termine di 90 giorni, diffida i proprietari che non abbiano aderito alla formazione del consorzio ad attuare le indicazioni del predetto piano attuativo sottoscrivendo la convenzione presentata. Decorso infruttuosamente il termine assegnato il consorzio consegue la piena disponibilità degli immobili ed è abilitato a promuovere l'avvio della procedura espropriativa a proprio favore delle aree e delle costruzioni dei proprietari non aderenti. L'indennità espropriativa, posta a carico del consorzio, in deroga all'articolo 5 bis del DL 333/1992, convertito, con modificazioni dalla L 359/1992, deve corrispondere al valore venale dei beni espropriati diminuito degli oneri di urbanizzazione stabiliti in convenzione. L'indennità può essere corrisposta anche mediante permuta di altre proprietà immobiliari site nel comune.



12. Ogni area di trasformazione regolata da intervento urbanistico edilizio indiretto è costituita da una superficie fondiaria (la superficie dell'area di concentrazione volumetrica) e da una superficie da cedere gratuitamente al Comune, destinata alla realizzazione della viabilità e dei servizi urbani necessari al soddisfacimento del fabbisogno espresso dalla nuova edificazione e dal fabbisogno pregresso interno ai tessuti circostanti; la quantità e l'ubicazione delle suddette superfici sono stabilite nella corrispondente scheda norma e da quanto riportato nelle presenti norme. Nel caso di eventuali varianti alle schede norma AT\_R e AT\_P, i rapporti intercorrenti tra la superficie fondiaria e la superficie da cedere al Comune dovranno mantenersi sostanzialmente inalterati.
13. Le aree di trasformazione possono essere attuate tramite "sub-comparti", qualora comportino modifiche agli elementi prescrittivi della scheda norma, ovvero tramite "stralci funzionali autonomi", qualora rispettino integralmente gli elementi prescrittivi della scheda norma.

L'attuazione delle aree di trasformazione tramite "sub-comparti" sarà ammissibile, purché siano rispettate le seguenti condizioni:

- a. l'attuazione del sub-comparto dovrà essere subordinata alla approvazione di una nuova scheda norma dell'intera area, sottoscritta da tutti i proprietari interessati dal perimetro dell'area di trasformazione, che costituirà variante al Piano degli Interventi e sostituirà la relativa scheda norma. Qualora non sia possibile ottenere la sottoscrizione di tutti i proprietari, il progetto della nuova scheda norma dovrà essere corredato dalla prova dell'avvenuta notifica dell'intenzione di modificare la scheda ai restanti proprietari, nonché all'invito agli stessi ad aderire, entro 30 giorni dalla notifica dell'invito, alla presentazione del nuovo progetto. Conseguentemente il progetto della nuova scheda norma, per l'avvio delle procedure di variante al Piano degli Interventi, potrà essere inoltrato all'Amministrazione comunale solamente dopo che sia trascorso il termine suddetto;
- b. l'attuazione del sub-comparto dovrà essere coerente con la connessione al sistema delle urbanizzazioni esistenti. Non sarà quindi possibile procedere all'attuazione parziale di un'area che non sia collegata alle strade e agli impianti a rete esistenti. Inoltre, il sistema delle urbanizzazioni a rete del sub-comparto dovrà essere dimensionato sull'intera area di trasformazione.

L'attuazione delle aree di trasformazione tramite "stralci funzionali autonomi" sarà ammissibile, purché siano rispettate le seguenti condizioni:

- a. l'attuazione dello stralcio funzionale dovrà essere subordinata alla stipula di una convenzione, che impegni i soggetti attuatori dell'intervento alla realizzazione di tutte le opere previste all'interno del perimetro dello stralcio;
- b. qualora la capacità edificatoria espressa dallo stralcio funzionale sia superiore a quella esito dell'applicazione dell'indice territoriale, la capacità edificatoria eccedente dovrà essere reperita utilizzando l'indice territoriale espresso dalle "aree per verde e servizi" e delle "aree per strade, piazze e parcheggi pubblici" comprese all'interno del perimetro dell'area di trasformazione fino al raggiungimento della capacità edificatoria calcolata per lo stralcio funzionale. Il calcolo della capacità edificatoria si ottiene moltiplicando la superficie degli edifici compresi nello stralcio funzionale per il numero di piani (Np) minore indicato nella scheda norma;
- c. qualora le superfici a standard e le relative a strade, piazze e parcheggi, comprese all'interno dello stralcio funzionale siano percentualmente inferiori a quelle complessive dell'intera scheda norma, la differenza percentuale di tali superfici, dovrà essere reperita utilizzando le superfici "a standard e le relative strade, piazze e parcheggi comprese all'interno dell'intera area di trasformazione";
- d. l'attuazione dello stralcio funzionale dovrà essere coerente con la connessione al sistema delle urbanizzazioni esistenti. Non sarà quindi possibile procedere all'attuazione parziale di un'area che non sia collegata alle strade e agli impianti a rete esistenti. Inoltre, il sistema delle urbanizzazioni a rete dello stralcio funzionale dovrà essere dimensionato sull'intera area di trasformazione.

La realizzazione dei "sub-comparti" o degli "stralci funzionali autonomi" sarà regolata con le stesse modalità di attuazione dell'area di trasformazione. I "sub-comparti" e gli "stralci funzionali autonomi" dovranno obbligatoriamente avere dimensioni tali da poter costituire degli ambiti urbani autonomi, di estensione rilevante rispetto alla relativa scheda norma.

Il Consiglio Comunale ha comunque la facoltà di autorizzare o meno l'attuazione della scheda norma tramite "sub-comparti" e/o "stralci funzionali autonomi". Tale facoltà dovrà avere come criterio guida la vicinanza territoriale della proposta di parziale attuazione della scheda norma alla città costruita, in modo da evitare, salvo casi da motivare adeguatamente, soluzioni di continuità del tessuto urbano.

14. Qualora aree di trasformazione contigue presentino opere di urbanizzazione primaria (strade, piazze e parcheggi), o porzioni di esse, funzionali ad ambedue gli interventi, è consentita l'attuazione di tali opere anche dall'area non direttamente coinvolta dalla realizzazione delle stesse, purché rimangano invariate le capacità edificatorie di entrambe le aree di trasformazione. Sono da intendersi, in questo caso, aree di trasformazione anche i lotti liberi. L'applicazione di questa modalità, pertanto, non deve modificare i contenuti, i parametri e gli indici urbanistici ed edilizi delle schede norma oggetto dell'intervento, ma deve intendersi solo come opzione, disciplinata da una convenzione, che anticipi la realizzazione di opere di urbanizzazione comunque prescrittive. Le opere di urbanizzazione di cui sopra, pur non essendo oggetto di cessione alla Amministrazione comunale, dovranno essere completamente finite e garantito l'uso pubblico.
15. Nelle "aree di trasformazione" sottoposte a scheda norma AR, gli edifici sui quali non è specificatamente

indicato nessun tipo di intervento, sono sottoposti a Demolizione e ricostruzione. Per questi edifici, prima dell'attuazione della scheda norma, sono ammesse solo opere di manutenzione ordinaria, così come definita nelle presenti norme; per gli altri edifici sono ammessi i tipi d'intervento specificatamente indicati nella tavola del Piano degli Interventi "la disciplina del suolo".

16. Nelle aree di trasformazione è prescritta la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria previste nelle schede norma e dalle presenti norme.
17. Le "aree di trasformazione" AT\_R, una volta che l'intervento sia completato, sono assimilate alla disciplina del "tessuto consolidato recente" di cui all'articolo 19 delle presenti norme.
18. Le "aree di trasformazione" AT\_P, una volta che l'intervento sia completato, sono assimilate alla disciplina del "tessuto produttivo" di cui all'articolo 20 delle presenti norme.
19. Le "aree di trasformazione" AR, una volta che l'intervento sia completato, sono assimilate alla disciplina dei tessuti in cui ricadono.
20. Le "aree di trasformazione" IUP, una volta che l'intervento sia completato, sono assimilate alla disciplina dei tessuti in cui ricadono.
21. Qualora il perimetro delle "aree di trasformazione", individuato negli elaborati grafici "la disciplina del suolo" del presente Piano degli Interventi, cada in prossimità - ma non coincida - con elementi reali di suddivisione del territorio rilevabili sul posto (quali ad esempio i confini di proprietà, le recinzioni, i fossati, i manufatti esistenti, etc.), dette linee grafiche di perimetrazione possono essere portate a coincidere con i corrispondenti elementi di suddivisione reale del territorio, senza che ciò comporti una variante al Piano degli Interventi, solo quando il mancato allineamento rientri nella tolleranza grafica consentita all'articolo 12 co.2 delle presenti norme.
22. In tutti i casi, qualora dalla sovrapposizione tra gli elaborati grafici del presente Piano degli Interventi (elaborati realizzati su Carta Tecnica Regionale) e le mappe catastali i perimetri delle "aree di trasformazione" di cui al presente capo comprendano residui di edifici che hanno già espresso una capacità edificatoria, per tali residui che non rientrino nella tolleranza di cui al precedente comma, occorrerà procedere alla loro deperimetrazione con una variante al Piano degli Interventi, salvo che non siano determinanti per la definizione di strade, piazze, verde e parcheggi pubblici.

#### CRITERI E MODALITÀ

23. Il Piano degli Interventi, in attuazione della manovra strategica delle "linee preferenziali di sviluppo insediativo" definite dal PAT, individua le aree di trasformazione (AT) che caratterizzano lo "spazio limite" entro il quale devono attuarsi le previsioni relative alla nuova edificazione.
24. Tali interventi, se non diversamente indicato nel presente apparato normativo, sono subordinati alla presentazione di un Piano Urbanistico Attuativo ai sensi dell'articolo 19 della LR n. 11/2004, secondo i dati stereometrici prescrittivi contenuti nelle schede norma.
25. Sulla base di uno schema direttore guida (che definirà anche i perimetri degli ambiti di attuazione), la cui approvazione spetta al Consiglio Comunale, potrà essere consentita l'attuazione delle previsioni contenute nella specifica scheda norma di riferimento (comprensiva degli standards minimi previsti) utilizzando parte dello "spazio limite" nel rispetto dei dati massimi contenuti nella scheda stessa, anche con riferimento al successivo articolo 50. La parte dello "spazio limite" utilizzato non può essere inferiore al 60% e dovrà garantire il raggiungimento di un indice fondiario massimo non superiore a  $1,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ .
26. L'Amministrazione Comunale, a seguito di revisione degli attuali strumenti di assetto del territorio o di nuova strumentazione urbanistica comunale, assegnerà la nuova volumetria determinata prioritariamente all'interno delle aree in cui lo "spazio limite" individuato dal PI è stato attuato nel rispetto del co.25, attivando concretamente azioni di densificazione urbanistica e contenimento della risorsa suolo nella programmazione territoriale.

#### **ART. 42 - I contenuti delle schede norma**

1. I parametri e gli indici urbanistici ed edilizi prescrittivi sono:
  - a. il volume urbanistico (V);
  - b. gli standard minimi richiesti;
  - c. il rapporto di copertura (Rc);
  - d. le modalità di attuazione;
  - e. le note a margine.
2. Gli obiettivi di progetto sono indicazioni e direttive da perseguire nella trasformazione urbanistica. Tali possono essere modificati in fase di proposta di piano attuativo o di richiesta di Permesso di Costruire, previa verifica con l'Amministrazione Comunale, se ritenuti migliorativi della proposta preliminare e coerenti con gli obiettivi generali di sostenibilità del Piano degli Interventi.
3. L'Amministrazione Comunale può ammettere per gli edifici pubblici variazioni al numero dei piani di cui al precedente comma 2, fermo restando le quantità previste per il piano attuativo e quanto stabilito al seguente art.

14 (norme specifiche sulle destinazioni d'uso e relativo fabbisogno di standard), secondo criteri di natura ambientale, paesaggistica e tecnica.

#### **ART. 44 - Le aree destinate ad interventi di riqualificazione riconversione e/o miglioramento della qualità urbana (AR)**

1. Di seguito sono riportate le schede norma relative alle aree sottoposte a riqualificazione e riconversione e/o a miglioramento della qualità urbana (AR) individuate dal Piano degli Interventi, in coerenza con quanto disposto dal PAT.
2. Gli interventi previsti nelle seguenti schede norma sono ammissibili a condizione che gli edifici siano regolarmente assentiti alla data di approvazione del Piano degli Interventi.
3. Le schede norma si attuano attraverso intervento edilizio diretto o indiretto come definito all'articolo 4 delle presenti norme.
4. Sono consentiti tutti gli interventi definiti all'articolo 10 delle presenti norme.
5. Gli standards minimi sono quelli descritti all'articolo 14 "Norme specifiche sulle destinazioni d'uso e relativo fabbisogno di standard".
6. Il volume esistente indicato sarà puntualmente computato in fase attuativa. Un valore diverso o più preciso comporta il relativo adeguamento degli standards.

##### CO.44.04 – AREA DI TRASFORMAZIONE (AR\_04)

1. superficie territoriale (St) – 1.150 m<sup>2</sup>
2. volume urbanistico (Vu) – 2.000 m<sup>3</sup>
3. abitanti teorici - (ab) 13
4. numero di piani (Np) – n. 3
5. standard minimi richiesti:
  - parcheggio: 78 m<sup>2</sup>
  - verde: 65 m<sup>2</sup>
6. rapporto di copertura (Rc) – 40%
7. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse
  - per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi tessuto di riferimento.
8. modalità di attuazione
  - strumento urbanistico attuativo;
  - piano di recupero.
9. obiettivi di progetto
  - a. riqualificazione e riordino dell'area, è previsto la ristrutturazione o la demolizione e ricostruzione degli attuali edifici. Il progetto deve prevedere una destinazione commerciale al piano terra mentre nei piani superiore è consentita una destinazione direzionale, servizi e residenziale. Il progetto è subordinato alla realizzazione di una pescheria (15 m x 30 m) con pavimento e pensiline in proprietà pubblica da definire.
  - b. Il volume urbanistico è comprensivo della volumetria esistente.
10. note: la superficie impermeabile massima realizzabile non deve superare il 60% della superficie territoriale

#### **ART. 45 - Le aree di trasformazione della città a prevalente destinazione residenziale (AT\_R)**

1. Di seguito sono riportate le schede norma relative alle aree di trasformazione della città a prevalente destinazione residenziale (AT\_R) individuate dalle presenti norme.
2. Le schede norma si attuano attraverso intervento edilizio diretto o indiretto come definito all'articolo 4 delle presenti norme.
3. Sono consentiti tutti gli interventi definiti all'articolo 10 delle presenti norme.
4. Gli standards minimi sono quelli descritti all'articolo 14 " Norme specifiche sulle destinazioni d'uso e relativo fabbisogno di standard".
5. Il volume esistente indicato sarà puntualmente computato in fase attuativa. Un valore diverso o più preciso comporta il relativo adeguamento degli standards.
6. In conformità al piano delle acque adottato con DCC n. 74 del 27.10.2009, i soggetti attuatori dovranno "aprire i

nuovi fossi che fossero necessari per il regolare deflusso delle acque del proprio fondo o dei fondi superiori e allargare, risezionandoli, quelli esistenti e con invasi palesemente insufficienti”.

CO.45.13 – AREE DI TRASFORMAZIONE (AT\_R15)

1. superficie territoriale (St) – 1250 m<sup>2</sup>
2. volume urbanistico (Vu) – 750 m<sup>3</sup>
3. abitanti teorici (ab) –
4. numero di piani (Np) – n. 2
5. standard minimi richiesti:
  - parcheggio: -
  - verde: -
6. rapporto di copertura (Rc) – 40%
7. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse
  - per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi articolo 19 delle presenti norme
8. modalità di attuazione
  - intervento edilizio diretto
9. obiettivi di progetto
  - a. realizzazione di due edifici residenziali con tipologia uni/bifamiliare con accesso carraio da via Pereri.
  - b. l'intervento è subordinato alla cessione gratuita di 400 m<sup>2</sup> funzionali all'ampliamento cimiteriale.
10. note: la superficie impermeabile massima realizzabile deve essere il 60% della superficie fondiaria.

CO.45.63 – AREE DI TRASFORMAZIONE (AT\_R71)

1. superficie territoriale (St) – 2.231,71 m<sup>2</sup>
2. volume urbanistico (Vu) – 600 m<sup>3</sup>
3. abitanti teorici (ab) –
4. numero di piani (Np) – 2
5. standard minimi richiesti:
  - parcheggio: -
  - verde: -
6. rapporto di copertura (Rc) – 40%
7. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse
  - per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi articolo 19 delle presenti norme
8. modalità di attuazione
  - intervento edilizio diretto
9. obiettivi di progetto
  - a. realizzazione di fabbricati a destinazione residenziale. L'intervento è subordinato a convenzionamento;
  - b. l'intervento è condizionato alla compartecipazione della realizzazione della viabilità di penetrazione da via Breo, in coordinamento con le AT\_R32 e AT\_R33.
10. note: la superficie impermeabile massima realizzabile non deve superare il 60% della superficie territoriale.

CO.45.64 – AREE DI TRASFORMAZIONE (AT\_R72)

1. superficie territoriale (St) – 2.239,15 m<sup>2</sup>
2. volume urbanistico (Vu) – 450 m<sup>3</sup>
3. abitanti teorici (ab) –
4. numero di piani (Np) – 2
5. standard minimi richiesti:
  - parcheggio: -

– verde: -

6. rapporto di copertura (Rc) – 40%
7. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse
  - per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi articolo 19 delle presenti norme
8. modalità di attuazione
  - intervento edilizio diretto
9. obiettivi di progetto
  - a. realizzazione di fabbricati a destinazione residenziale. L'intervento è subordinato a convenzionamento;
  - b. l'intervento è condizionato alla compartecipazione della realizzazione della viabilità di penetrazione da via Breo, in coordinamento con le AT\_R32 e AT\_R33.
10. note: la superficie impermeabile massima realizzabile non deve superare il 60% della superficie territoriale.

CO.45.65 – AREE DI TRASFORMAZIONE (AT\_R73)

1. superficie territoriale (St) – 2.186,68 m<sup>2</sup>
2. volume urbanistico (Vu) – 600 m<sup>3</sup>
3. abitanti teorici (ab) -
4. numero di piani (Np) – 2
5. standard minimi richiesti:
  - parcheggio: -
  - verde: -
6. rapporto di copertura (Rc) – 40%
7. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse
  - per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi articolo 19 delle presenti norme
8. modalità di attuazione
  - intervento edilizio diretto
9. obiettivi di progetto
  - a. realizzazione di fabbricati a destinazione residenziale. L'intervento è subordinato a convenzionamento;
  - b. l'intervento è condizionato alla compartecipazione della realizzazione della viabilità di penetrazione da via Breo, in coordinamento con le AT\_R32 e AT\_R33.
10. note: la superficie impermeabile massima realizzabile non deve superare il 60% della superficie territoriale.

~~CO.45.67 – AREE DI TRASFORMAZIONE (AT\_R75)~~

- ~~1. superficie territoriale (St) – 4.870 m<sup>2</sup>~~
- ~~2. volume urbanistico (Vu) – 2.700 m<sup>3</sup>~~
- ~~3. abitanti teorici (ab) – 18~~
- ~~4. numero di piani (Np) – 2~~
- ~~5. standard minimi richiesti:~~
  - ~~- parcheggio: 108 m<sup>2</sup>~~
  - ~~- verde: 90 m<sup>2</sup>~~
- ~~6. rapporto di copertura (Rc) – 40%~~
- ~~7. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse~~
  - ~~– per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi articolo 19 delle presenti norme~~
- ~~8. modalità di attuazione~~
  - ~~– strumento urbanistico attuativo~~
- ~~9. obiettivi di progetto~~
  - ~~a. realizzazione di edifici residenziali con tipologia uni/bifamiliare che seguano un disegno organico con la morfologia esistente;~~



b. ~~l'intervento è subordinato a:~~

~~-cessione gratuita al Comune di Fossò di un'area avente superficie pari a 3.004 m<sup>2</sup> circa, attrezzata a parco giochi pubblico. Tale quantità garantisce, per tanto, gli standard minimi richiesti di cui al punto 5 del presente comma;~~

~~-realizzazione sul mappale 156 di strada di collegamento lungo il fronte del mappale 1475, sino al limite della propria proprietà, completa dei sottoservizi mancanti.~~

~~10. note: la superficie impermeabile massima realizzabile non deve superare il 30% della superficie territoriale.~~

~~CO.45.71 - AREE DI TRASFORMAZIONE (AT\_R79)~~

~~1. superficie territoriale (St) - 2.676 m<sup>2</sup>~~

~~2. volume urbanistico (Vu) - 8.000 m<sup>3</sup>~~

~~3. abitanti teorici (ab) - secondo la normativa del PI~~

~~4. numero di piani (Np) - n. 3~~

~~5. standard minimi richiesti:~~

~~- parcheggio: secondo la normativa del PI~~

~~- verde: secondo la normativa del PI~~

~~6. rapporto di copertura (Rc) - da definire in sede attuativa~~

~~7. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse~~

~~- per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi articolo 19 delle presenti norme~~

~~8. modalità di attuazione~~

~~- strumento urbanistico attuativo~~

~~9. obiettivi di progetto~~

~~a. attuazione di un progetto edilizio, le cui modalità di realizzazione, la disciplina e assunzione dei relativi oneri sono regolati secondo le modalità definite dalla DCC n. 26 del 30.07.2003~~

~~b. l'intervento è condizionato alla cessione gratuita e alla realizzazione di un percorso pedonale di larghezza minima pari a m 5 in adiacenza al lato ovest della proprietà, le cui modalità di realizzazione saranno regolati in ambito di approvazione dello strumento urbanistico attuativo..~~

~~10. note: la superficie impermeabile massima realizzabile non deve superare il 60% della superficie territoriale~~

#### **ART.46 - Aree di trasformazione del territorio sottoposti a interventi urbanistici preventivi (IUP)**

1. Di seguito sono riportate le schede norma relative alle aree di trasformazione della città sottoposti a interventi preventivi (IUP) individuate dal PI.
2. Le schede norma si attuano attraverso intervento edilizio diretto o indiretto come definito all'articolo 4 delle presenti norme.
3. Sono consentiti gli interventi definiti all'articoli 10 delle presenti norme.
4. Gli standards minimi sono quelli descritti all'articolo 14 "Norme specifiche sulle destinazioni d'uso e relativo fabbisogno di standard".
5. La viabilità di penetrazione indicata in cartografia deve essere a cura dei soggetti attuatori degli interventi.
6. In conformità al piano delle acque adottato con DCC n.74 del 27.10.2009, i soggetti attuatori dovranno "aprire i nuovi fossi che fossero necessari per il regolare deflusso delle acque del proprio fondo o dei fondi superiori e allargare, rizezionandoli, quelli esistenti e con invasi palesemente insufficienti".

~~CO.46.04 - AREE DI TRASFORMAZIONE (IUP\_07)~~

~~1. superficie territoriale (St) - 2.067,51m<sup>2</sup>~~

~~2. volume urbanistico (Vu) - volume esistente~~

~~3. abitanti teorici (ab) -~~

~~4. numero di piani (Np) - n. 2~~

~~5. standard minimi richiesti:~~

~~- parcheggio: secondo la normativa del PI~~

~~- verde: secondo la normativa del PI~~

6. rapporto di copertura (Rc) – 40%
7. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse
  - per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi articolo 19 delle presenti norme
8. modalità di attuazione
  - strumento urbanistico attuativo
9. obiettivi di progetto:
  - a. Realizzazione un complesso residenziale con tipologia uni/bifamiliare o schiera che segua un disegno organico all'interno del comparto e in relazione agli standard di progetto. Gli accessi carrai e pedonali devono essere previsti da via Provinciale Sud.
10. Note: la superficie impermeabile massima realizzabile non deve superare il 60% della superficie territoriale.

**ART. 48 - Le aree di trasformazione della città prevalentemente destinate alla realizzazione di servizi (AT\_S)**

1. Di seguito sono riportate le schede norma relative alle aree di trasformazione della città a con destinazione di aree per servizi (AT\_S) individuate dal PI.

CO.48.07 – AREE DI TRASFORMAZIONE (AT\_S10)

1. Obiettivo: realizzazione del nuovo auditorium comunale
  - utilizzo di una superficie complessiva di 2.413 m<sup>2</sup> circa.

CO.48.10 – AREE DI TRASFORMAZIONE (AT\_S13)

1. Obiettivo: realizzazione di un'area verde di quartiere.
  - utilizzo di una superficie complessiva di 1.555 m<sup>2</sup> circa.
2. Modalità di attuazione: l'area sarà ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale a fronte della ricollocazione di una volumetria pari a 600 m<sup>3</sup>, attraverso le modalità assentite nelle presenti norme, in un ambito di "atterraggio" definito dal PI.

CO.48.12 – AREE DI TRASFORMAZIONE (AT\_S15)

1. Obiettivo: realizzazione di un'area a parcheggio.
  - utilizzo di una superficie complessiva di 622 m<sup>2</sup> circa.
2. Modalità di attuazione: l'area sarà ceduta gratuitamente alla Amministrazione Comunale a fronte della ricollocazione di una volumetria pari a 600 m<sup>3</sup>, attraverso le modalità assentite nelle presenti norme, in un ambito di "atterraggio" definito dal PI.

## TITOLO IV – DISPOSIZIONI DI GESTIONE

### CAPO 1 – PEREQUAZIONE

#### ART. 50 - Perequazione urbanistica

##### DEFINIZIONE

1. La perequazione urbanistica persegue l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili e delle aree interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalle dotazioni territoriali indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.

##### CRITERI E MODALITÀ

2. Il PUA perequato:
  - a. definisce aree, l'organizzazione urbanistica, infrastrutturale ed architettonica dell'insediamento, assumendo, in considerazione degli interventi previsti, i contenuti e l'efficacia dei Piani di cui all'articolo 19 della LR n. 11/2004;
  - b. indica aree, senza pregiudizio dei diritti di terzi e coerentemente con gli obiettivi dell'Amministrazione comunale, la "convenienza pubblica" principalmente in termini di immobili e/o opere da cedere al Comune senza corrispettivo in denaro, conseguente alla modifica della destinazione urbanistica o all'incremento della potenzialità edificatoria dei singoli ambiti da sottoporre a PUA, fatte salve le dotazioni minime di aree per servizi di cui all'articolo 32 della LR 11/2004.
3. La "convenienza pubblica", in linea generale e di principio, va determinata in funzione del tipo di intervento (nuova urbanizzazione, ristrutturazione e/o riqualificazione urbanistica) e delle sue caratteristiche (situazione di partenza, complessità, tempistica, qualità costruttiva e ambientale, etc...).
4. Il Piano degli Interventi stabilisce criteri diversi per la determinazione della "convenienza pubblica" a fronte di vantaggi di valenza sociale e di interesse collettivo. Tra questi sono da considerare i benefici derivanti da:
  - a. risanamenti e bonifiche ambientali;
  - b. riqualificazione dell'ambiente sociale;
  - c. allontanamento di sorgenti di inquinamento e/o di rischio di incidente;
  - d. riduzione di problematiche derivanti dall'applicazione di norme igienico-sanitarie.

Qualora l'indice edilizio superi l'indice medio utilizzato per le aree soggette a perequazione urbanistica, l'Amministrazione Comunale può chiedere, a fronte di tale aumento volumetrico, una adeguata contropartita in termini di servizi, opere, etc...

Il Comune ha facoltà di anticipare la realizzazione dei servizi o delle opere pubbliche previste nell'area oggetto di perequazione. Inoltre, può individuare e dare avvio ad appositi ambiti su cui "atterrare" i volumi derivanti dalla ricollocazione delle volumetrie maturate e ritenute significative di spostamento per l'attuazione concreta degli obiettivi del PI.

5. Nel caso che il PAT preveda più opzioni localizzative con particolare riguardo agli interventi di nuove urbanizzazioni, il Comune può – con appositi avvisi pubblici – invitare i proprietari degli immobili, nonché gli operatori interessati, a trasmettere, ai sensi dell'articolo 17, co. 4, della LR n. 11/2004, proposte di intervento, nei termini previsti nell'avviso e nel rispetto dei contenuti e modalità dello stesso avviso di cui alle presenti norme.
6. L'Amministrazione Comunale può selezionare con il Piano degli Interventi la proposta di accordo pubblico-privato più idonea a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana indicati nell'avviso pubblico, da attuarsi mediante PUA con le forme e nei modi previsti dall'articolo 6 della LR n. 11/2004.
7. Attuazione della perequazione urbanistica: la perequazione urbanistica si attua, per tramite del Piano degli Interventi (PI), attraverso i Piani Urbanistici Attuativi (PUA), i comparti urbanistici e gli atti di programmazione negoziata, disciplinando gli interventi di trasformazione da realizzare unitariamente, assicurando un'equa ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni urbanistiche assegnate alle singole aree.
8. Per gli interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione, nel caso in cui l'Amministrazione Comunale decida di attuare attraverso procedure ad evidenza pubblica, il relativo avviso per la formulazione di proposte di accordo pubblico-privato dovrà contenere:
  - a. i principali obiettivi di interesse pubblico e gli standard di qualità urbana rapportati con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali che l'Amministrazione Comunale banditrice intende perseguire all'interno di ogni singolo ATO nei termini di validità del PI;
  - b. l'indice di perequazione rapportato alla superficie territoriale ( $m^3/m^2$ ) del PUA in funzione della quantità massima di SAU trasformabile in ogni singolo ATO nei termini di validità del Piano degli Interventi, nel



- rispetto della quantità massima complessiva prevista dai singoli PAT;
- c. destinazioni d'uso e parametri dimensionali;
  - d. schema tipo di atto unilaterale d'obbligo da sottoscrivere a cura dei soggetti proponenti con i seguenti contenuti minimi:
  - e. definizione dei rapporti intercorrenti tra i soggetti proponenti ed il Comune;
  - f. modello economico dimostrativo della convenienza pubblica, attraverso l'analisi finanziaria e la valutazione dei risultati dell'investimento, misurata in termini percentuali rispetto al profitto conseguito dal proponente, determinato dal piano finanziario di attuazione derivante dalla trasformazione urbanistica operata per l'ambito territoriale interessato, esclusa la componente edificatoria, con la ripartizione degli oneri distinguendo tra eventuali risorse finanziarie private ed eventuali risorse finanziarie pubbliche;
  - g. garanzie di carattere finanziario;
  - h. tempi e fasi per la realizzazione del programma;
  - i. la previsione di sanzioni in caso di inadempimento degli obblighi assunti;
  - j. schema tipo della relazione illustrativa della proposta, finalizzata alla rappresentazione del programma sotto il profilo ambientale, urbanistico ed economico, con particolare riguardo ai benefici attesi derivanti al Comune ed ai soggetti proponenti.
9. Prima dell'adozione del Piano degli Interventi da parte del Consiglio Comunale, dovranno essere presentati dai soggetti proponenti - titolari delle proposte risultate più idonee a soddisfare gli obiettivi di interesse pubblico, gli standard di qualità urbana e la maggiore convenienza pubblica - atti unilaterali d'obbligo registrati e trascritti, con i contenuti innanzi descritti, corredati da polizza fidejussoria di importo non inferiore al valore della convenienza pubblica complessiva rispetto al profitto conseguito dal proponente, desunta dal modello economico di cui al comma precedente, nonché di una scheda urbanistica che definisca:
- a. ambiti ed interventi previsti;
  - b. parametri dimensionali;
  - c. elaborati grafici - in scala 1:500 - rappresentativi delle indicazioni progettuali.
10. La procedura relativa alle proposte selezionate si conclude con le forme e nei modi previsti dall'articolo 6 della LR n. 11/2004.
11. Nel caso in cui l'Amministrazione Comunale non intenda attuare i nuovi interventi di urbanizzazione o riqualificazione con la procedura del bando e della relativa selezione, in alternativa deve adottare una delibera di indirizzo, di Giunta Comunale, che riporti:
- a. i parametri dimensionali dell'intervento;
  - b. criteri per valutare, anche economicamente, la "convenienza pubblica" dell'intervento;
  - c. elaborati, documentazione e garanzie richieste;
  - d. tempo di validità della delibera.

## **ART. 51 -Credito edilizio**

### DEFINIZIONE

1. Per credito edilizio si intende una quantità volumetrica o di superficie edificabile riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di riqualificazione ambientale tramite la demolizione di opere incongrue, l'eliminazione di elementi di degrado, la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio e di riordino della zona agricola, individuati nell'ambito del PAT per i tematismi di cui alle norme del PAT stesso, ovvero a seguito della compensazione urbanistica di cui all'articolo 37 della LR n. 11/2004, come definita al successivo articolo.

### CRITERI E MODALITÀ DI APPLICAZIONE DEL CREDITO EDILIZIO

2. Il Piano degli Interventi individua gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo di detti crediti e disciplina gli interventi di trasformazione da realizzare che determinano un credito edilizio prevedendo l'attribuzione di indici di edificabilità differenziati in funzione degli obiettivi da raggiungere, ai sensi dell'articolo 36, co.4, della LR n. 11/2004.

Gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo del credito edilizio sono, in via preliminare, costituiti da:

- a. zone specifiche preposte per l'accoglimento di crediti edilizi, qualora individuate dal Piano degli Interventi, e caratterizzate da indici di edificabilità differenziati in funzione degli obiettivi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio che si intendono realizzare e gli indirizzi e le direttive relativi agli interventi da attuare;
- b. le aree di trasformazione soggette a perequazione. In tali ambiti per l'accoglimento del credito edilizio la capacità edificatoria derivante dall'indice di zona (e/o la volumetria massima ammessa) assegnata può essere incrementata fino ad un massimo del 30%. In un'ottica di perequazione integrata, coerentemente

con quanto definito a livello strutturale dal PAT, le aree destinate al soggetto pubblico potranno accogliere tale incremento di volumetria in misura uguale e non inferiore al 20% per dare avvio concreto all'istituto del credito edilizio.

3. 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 e difformità dai titoli abilitativi, non possono dare luogo al riconoscimento del credito edilizio.
4. Il credito edilizio si concretizza per tramite del Piano degli Interventi ad opera del soggetto avente titolo, nel rispetto delle specifiche norme relative alle distanze minime dai confini e dalla strada, delle altezze massime e della superficie massima coperta, senza pregiudizio dei diritti di terzi.
5. L'utilizzo del credito edilizio è, in ogni caso, soggetto a verifica degli standards urbanistici essendo fatte salve le dotazioni minime di aree per servizi di cui all'articolo 32 della LR n. 11/2004 e alle presenti norme.
6. Attuazione del credito edilizio.

Il Piano degli Interventi integra l'individuazione e la disciplina degli ambiti e degli immobili in relazione ai quali è consentito l'utilizzo del credito edilizio, in particolare, per i tematismi definiti dal PAT, nell'ambito delle seguenti categorie:

- a. elementi di degrado, in quanto contrastanti con i vincoli e la tutela definiti dal PAT;
  - b. immobili e relative superfetazioni e pertinenze, che producono alterazioni negative del contesto in cui si inseriscono;
  - c. interventi di miglioramento della qualità urbana (arredo urbano, piste ciclabili, reti ecologiche, adeguamenti stradali e relativi incroci);
  - d. riordino della zona agricola mediante la demolizione di strutture agricolo-produttive non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola ed il trasferimento di insediamenti produttivi ubicati in zona impropria, etc.;
  - e. interventi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio, costituiti da tutti quegli interventi che, nell'ambito delle specifiche disposizioni afferenti ai vincoli, valori e tutele, fragilità e invariati, ne risultano in contrasto;
  - f. realizzazione di invasi a cielo aperto per lo smaltimento delle acque piovane e di superfici boscate ai fini della realizzazione della rete ecologica.
  - g. cessione al demanio pubblico delle aree di "forestazione" relative al "riequilibrio ecologico" derivante dalla perequazione ambientale;
  - h. vincolo di utilizzo a "forestazione", comprese le garanzie fidejussorie.
7. Registrazione dei crediti:
- i primi crediti sono registrati con il Piano degli Interventi. Con la funzione di raggiungere degli obiettivi di miglioramento urbano, architettonico, paesaggistico, ambientale sopravvenienti; i crediti edilizi possono essere iscritti per tutta la durata del Piano degli Interventi;
  - i crediti vengono registrati individuando la quantità volumetrica esistente alla data dell'iscrizione;
  - alla registrazione il proprietario richiedente dovrà sottoscrivere una polizza fidejussoria per la demolizione dell'opera.

Con l'attivazione degli ambiti di cui al seguente articolo viene attivato il registro dei crediti edilizi predisposto dal Comune.

8. Valore del credito:
- il valore economico del credito è pari al valore del terreno edificabile per realizzare una pari volumetria a quella iscritta e concessa secondo gli indici di edificabilità stabiliti.
9. Uso dei crediti:
- i crediti vengono utilizzati dai richiedenti sulla base di una lista ordinata per data di iscrizione.
  - i volumi iscritti possono essere commercializzati in tutto o in parte sempre nel rispetto dell'ordine di iscrizione.
  - l'utilizzo del credito edilizio è ammesso con intervento edilizio diretto solo per interventi con volume non superiore a 1.500 m<sup>3</sup> o comunque riguardanti superfici di zona non superiori a 5.000 m<sup>2</sup>. Interventi con volume e/o superficie di zona maggiore sono subordinati a PUA. In ogni caso deve essere garantita la realizzazione delle opere di urbanizzazione, l'integrazione/adeguamento delle esistenti opere di urbanizzazione ed delle superfici a servizi previste dalla vigente legislazione e dalle presenti norme, dimensionate sull'entità complessiva dell'intervento.
10. Ambiti di atterraggio:
- le zone di atterraggio dei CE sono stabilite dal Piano degli Interventi;
  - i crediti edilizi atterrati derivanti dalla demolizione di opere incongrue o di degrado non modificano il dimensionamento del PAT/PI;

- i crediti edilizi atterrati derivanti dal miglioramento urbano, architettonico, paesaggistico, ambientale non modificano il dimensionamento del PAT/PI;
- i crediti edilizi derivanti dall'attuazione di misure di compensazione sostitutive dell'esproprio sottraggono volume al dimensionamento.

## **ART. 52 - Compensazione urbanistica**

### DEFINIZIONE

1. La compensazione urbanistica consente ai proprietari di aree ed edifici oggetto di 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 Comunale dell'area oggetto di vincolo.

### CRITERI E MODALITÀ DI APPLICAZIONE DELLA COMPENSAZIONE URBANISTICA

2. L'Amministrazione Comunale, all'approvazione del progetto preliminare di un'opera pubblica ed al suo conseguente inserimento nell'elenco annuale delle opere pubbliche può, in luogo della procedura espropriativa, acquisire dall'espropriando il preventivo consenso alla compensazione urbanistica, basata sull'equivalenza economica tra l'indennità di esproprio ed il valore della corrispondente capacità edificatoria da utilizzare in altra sede appropriata, rimessa alle scelte del Piano degli Interventi secondo i criteri e le modalità di applicazione e di attuazione del credito edilizio di cui all'articolo precedente.
3. Per la compensazione urbanistica trovano applicazione le procedure previste dall'articolo 37 della LR n. 11/2004.

## CAPO 2 – ZONE DI TUTELA

### ART. 57 - Regole generali per la progettazione

1. Le "regole" generali per la progettazione costituiscono indicazioni utili per migliorare la qualità delle parti urbane e suburbane del territorio urbanizzato e rurale ogniqualvolta che su di esse si interviene. Esse rappresentano un riferimento culturale con il quale possa al meglio esprimersi la qualità e la professionalità degli attori principali dei processi di trasformazione, modificazione e conservazione del territorio.
2. Le regole generali per la progettazione riguardano:
  - a. gli edifici esistenti e le relative pertinenze;
  - b. le aree di nuovo impianto;
  - c. le aree agricole ed i relativi edifici.
3. Sugli edifici esistenti e sulle relative pertinenze gli elementi di riferimento della progettazione sono:
  - a. l'allineamento con gli edifici vicini dei nuovi volumi (in ampliamento o in sostituzione) all'interno del lotto di pertinenza;
  - b. il rispetto delle caratteristiche dimensionali e formali, e degli eventuali allineamenti delle aperture, delle logge, etc..., negli interventi di ampliamento e/o di sopraelevazione;
  - c. a continuità dei percorsi e la percezione dello spazio stradale pubblico, affidata agli elementi che su questi prospettano (muri di recinzione, cancellate, alberature, etc...) dovranno essere progettati in relazione al contesto;
  - d. la ricomposizione della copertura:
  - e. nel caso dei fabbricati con copertura a falde regolari, la eventuale sopraelevazione o il rialzamento deve portare alla realizzazione di una copertura uguale a quella esistente (se il tetto dell'edificio è a capanna può essere trasformato in tetto a padiglione);
  - f. nel caso di fabbricati con copertura irregolare, a più falde di diverso orientamento, la eventuale sopraelevazione o il rialzamento deve prevedere la ricomposizione della copertura, trasformandola in tetto a capanna o a padiglione, nonché l'eliminazione di tutti gli elementi estranei al profilo della copertura.
4. Sulle aree di nuovo impianto i caratteri dell'edilizia e i criteri di urbanizzazione del territorio, che saranno definiti in dettaglio negli strumenti attuativi, dovranno comunque garantire un corretto inserimento del linguaggio architettonico contemporaneo nei tessuti urbani esistenti e dovranno contribuire a ridefinire in modo appropriato i margini tra gli insediamenti e la campagna. Pertanto gli elementi di riferimento della progettazione sono:
  - a. per la progettazione urbana:
    - nell'aprire nuovi percorsi, tracciare i confini dei lotti e disporre i nuovi edifici si dovranno rispettare i tracciati della orditura agricola del suolo e gli allineamenti catastali consolidati, ponendosi in continuità con l'edilizia esistente anche al fine di costituire, con le opere di urbanizzazione, spazi pubblici che abbiano posizioni e dimensioni appropriate al contesto. La logica di questi spazi dovrà informare anche la disposizione e l'orientamento dei fabbricati nei quali si dovrà di norma riconoscere una chiara gerarchia dei fronti e degli affacci. La disposizione nel lotto e la relazione con lo spazio pubblico guideranno la definizione tipologica e architettonica degli edifici e dei loro componenti;
    - la conservazione e la valorizzazione degli andamenti morfologici consolidati del terreno e delle eventuali emergenze naturalistiche;
    - la realizzazione di sistemazioni esterne con modesti movimenti di terra garantendo una corretta integrazione delle trasformazioni nell'assetto del terreno circostante.
  - b. per la progettazione degli edifici:
    - un uso moderato di articolazioni volumetriche quali aggetti, rientranze, balconi e l'uso di coperture semplici;
    - la selezione di una gamma ristretta dei materiali di rivestimento e di colori.
    - il progetto edilizio, inoltre, dovrà avere cura delle sistemazioni degli spazi aperti con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino ed a coltivo, con indicazione delle specie e con progetti esecutivi delle recinzioni e di tutte le opere di sistemazione esterna, in particolare:
      - i progetti edilizi interessanti il sottosuolo (scavi di fondazione, seminterrati, scannafossi, canalizzazioni per reti tecnologiche, piscine, etc.), dovranno essere studiati in maniera da rispettare le alberature di alto fusto, nonché le specie pregiate esistenti, avendo particolare cura di non offenderne gli apparati radicali;
      - le recinzioni dei lotti che delimitano gli spazi pubblici dovranno essere realizzate con cancellate di disegno semplice e lineare o con arbusti da siepe di specie tipiche del luogo, eventualmente appoggiati a una rete metallica con paletti posta sul lato interno della siepe;

- per la definizione degli accessi alle proprietà è consentita la realizzazione di strutture in muratura in pietra o mattoni faccia a vista o in altri materiali purché intonacati e tinteggiati ovvero di strutture realizzate in ferro. Le opere in ferro per l'esecuzione di cancelli e cancellate e degli elementi di sostegno di questi dovranno essere realizzati in forme semplici;

- le acque meteoriche dovranno essere preferibilmente raccolte con dispositivi tecnologici che ne consentano il recupero a fini domestici.

5. Sulle aree agricole e sui relativi edifici gli elementi di riferimento della progettazione sono:

- a. la conservazione del paesaggio agrario inteso come prodotto delle integrazioni tra elementi infrastrutturali, terrazzamenti e modellazioni territoriali, canali, architetture isolate ed aspetti vegetazionali. In particolare vanno mantenuti i tracciati stradali di accesso alle abitazioni esistenti qualora questi determinino un'organizzazione tipica delle aree di pertinenza. Sono altresì da conservare gli andamenti consolidati del terreno ed in particolare modellazioni tipiche di questo attraverso sistemazioni a terrazze, ciglioni o gradoni;
- b. eventuali muri di contenimento che si rendessero necessari devono essere realizzati in pietra faccia a vista ricorrendo a soluzioni e tecnologie che ne riducano l'elevazione al minimo necessario. Non è consentito l'utilizzo di altri materiali se non opportunamente rivestiti con elementi in pietra locale. E' preferibile comunque l'utilizzo di scarpate in terra battuta inerbite al fine di superare eventuali salti di quota. Muri a retta potranno essere realizzati al piede di queste per contenerne lo sviluppo;
- c. nel caso di nuove costruzioni o da interventi di ristrutturazione urbanistica e di demolizione e ricostruzione - sostituzione edilizia di edifici preesistenti il posizionamento del nuovo edificio sul lotto dovrà tenere conto dell'andamento morfologico del terreno al fine di evitare soluzioni architettoniche e distributive estranee alla cultura costruttiva rurale consolidata ed al rapporto tipico edificio/terreno. In particolare sono previste due modalità di adeguamento al terreno, ponendo l'edificio o lungo una curva di livello oppure disponendolo lungo una linea di massima pendenza.

## CAPO 4 – SOSTENIBILITA' EDILIZIA

### ART. 59 - Regolamento energetico

#### DEFINIZIONE

1. Il presente Regolamento definisce i requisiti adottati dall'Amministrazione Comunale, al fine di promuovere la sostenibilità ambientale del settore abitativo e la certificazione energetica degli edifici.

I requisiti sono tali da:

- a. rispondere prioritariamente ad esigenze di risparmio di risorse energetiche;
  - b. attuare la riduzione del consumo di energia non rinnovabile, nel rispetto del trattato di Kyoto, per il contenimento delle emissioni di CO<sub>2</sub> in atmosfera;
  - c. garantire livelli di prestazione sicuramente raggiungibili, tenuto conto dell'attuale stato dell'arte in campo scientifico e nel settore edilizio;
  - d. essere normati con regole semplici, essenziali e di pura indicazione procedurale;
  - e. essere verificati in modo oggettivo, in sede progettuale ed a lavori ultimati;
  - f. rendere esplicito il fabbisogno termico dell'edificio e l'immediata identificazione dei costi di gestione dello stesso;
  - g. determinare un risparmio economico e gestionale nel breve-medio periodo;
  - h. determinare una rivalutazione economica del bene "casa", risparmio e risanamento ambientale, nel lungo periodo.
2. La Giunta Comunale potrà, con proprio provvedimento, integrare, modificare o fornire interpretazioni autentiche al presente regolamento per tutti gli aspetti relativi a norme di dettaglio e disposizioni tecnico-organizzative.

Al Consiglio Comunale spettano tutte le eventuali modifiche e/o integrazioni al presente regolamento riguardanti le disposizioni di principio con particolare riferimento a:

- a. indice di prestazione energetica dell'edificio;
  - b. categorie di consumo;
  - c. incentivi per edifici certificati;
  - d. protocollo di certificazione.
3. Le norme del presente articolo sono integrative al regolamento edilizio; in caso di contrasto tra le presenti norme e le norme dettate da regolamenti comunali previgenti, trovano applicazione le norme approvate con il presente regolamento, fatte salve specifiche disposizioni di legge o aventi valore di legge. I riferimenti normativi e/o a strumenti di pianificazione riportati nel presente articolo, nel caso di variazione e/o sostituzione, opera automaticamente il rinvio dinamico al nuovo testo vigente senza necessità di alcun procedimento di variante. In caso di abrogazione senza sostituzione con altra norma o atto di pianificazione, o nel caso la modifica comporti una variazione non automatica delle previsioni del piano, continuano ad applicarsi i soli contenuti funzionali alla sua attuazione, sino alla adozione della variante di adeguamento.

#### CRITERI E MODALITÀ DI APPLICAZIONE

4. Prestazioni dell'involucro:
  - a. *Orientamento dell'edificio* (norma cogente):
    - in assenza di documentati impedimenti di natura tecnica e funzionale, per le nuove lottizzazioni e gli edifici di nuova costruzione, è vincolante l'orientamento dell'asse longitudinale principale lungo la direttrice Est-Ovest con una tolleranza di  $\pm 20^\circ$ . Le interdistanze fra edifici contigui all'interno dello stesso lotto devono garantire nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre) il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate.
  - b. *Protezione dal sole* (norma cogente) DLgs 192/05 Allegato I comma 25:
    - le parti trasparenti delle pareti perimetrali degli edifici di nuova costruzione o edifici soggetti a ristrutturazione devono essere dotate di dispositivi che ne consentano la schermatura e l'oscuramento dall'esterno, nel rispetto delle caratteristiche materico-tipologiche del sito. Tutte le chiusure trasparenti verticali ed orizzontali non esposte a nord devono essere dotate di schermi, fissi o mobili, in grado di intercettare l'irradiazione massima incidente sulla chiusura durante il periodo estivo e tali da consentire il completo utilizzo della massima radiazione solare incidente durante il periodo invernale. E' consentito l'uso di chiusure trasparenti prive di schermi solo se la parte trasparente presenta caratteristiche tali da garantire un effetto equivalente a quello dello schermo.
  - c. *Inerzia termica*: (norma cogente) DLgs 192/05 Allegato I commi 8-9:
    - al fine di controllare il surriscaldamento estivo, le chiusure opache verticali, orizzontali ed inclinate nei locali più esposti all'irraggiamento solare devono essere tali da garantire condizioni adeguate di comfort

abitativo. Il valore della massa superficiale ( $M_s$ ) delle chiusure opache deve essere superiore a  $230 \text{ kg/m}^2$ . Gli effetti positivi raggiungibili con il valore della massa superficiale, possono essere raggiunti, in alternativa, con l'utilizzo di tecniche e materiali anche innovativi che permettono di contenere le oscillazioni della temperatura degli ambienti in funzione dell'andamento dell'irraggiamento solare. La capacità della struttura edilizia di contenere queste oscillazioni può essere utilmente rappresentata dagli indicatori prestazionali "sfasamento" ( $S$ ) espressi in ore, ed "attenuazione" ( $f_a$ ), coefficiente dimensionale, valutabili in base alle norme tecniche UNI EN ISO 13786. Sulla base dei valori assunti da tali parametri si definiscono i seguenti limiti minimi per le strutture dell'involucro edilizio:

- coefficiente di sfasamento delle pareti perimetrali opache:  $S \geq 9 \text{ h}$
- coefficiente di sfasamento del solaio orizzontale:  $S \geq 11 \text{ h}$

Deve essere verificata l'assenza di condensazioni superficiali e che la presenza di condensazione interstiziale siano limitate alla quantità rievaporabile secondo la normativa vigente.

d. *Isolamento termico* (norma cogente) DLgs 192/05 Allegato C,I:

- l'isolamento termico degli edifici deve rispettare i requisiti minimi indicati dal d.lgs. n. 192/2005 e successivi.

e. *Indice di prestazione energetica edificio* (norma cogente) DLgs 192/05:

- i requisiti minimi di prestazione energetica per la climatizzazione invernale, la produzione di Acqua Calda Sanitaria (ACS) e le modalità di certificazione per gli edifici nuovi o ristrutturati sono quelli stabiliti dalla normativa nazionale e/o regionale, secondo quanto previsto dal DLgs 192/2005 e successive modifiche ed integrazioni.

5. Efficienza energetica degli impianti:

a. *Ventilazione meccanica* (norma cogente) DLgs 192/2005 Allegato I comma 9:

- per gli edifici residenziali nuovi o oggetto di ristrutturazione, nel caso non sia possibile sfruttare al meglio le condizioni ambientali esterne (per esempio attraverso la ventilazione naturale), al fine di migliorare la qualità dell'aria interna e ridurre le perdite di energia per il ricambio d'aria, è consigliata l'installazione di un sistema di ventilazione meccanica controllata (VMC) con recupero di calore tale da garantire un idoneo ricambio d'aria medio giornaliero pari a  $0,5 \text{ vol/h}$ .

b. *Impianti centralizzati di produzione di calore* (norma cogente) DLgs 192/2005 Allegato I comma 14:

- negli edifici di nuova costruzione composti da più di 4 unità abitative si consiglia di prevedere la realizzazione di un impianto centralizzato di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria. Il requisito è obbligatorio per gli edifici di nuova costruzione costituiti da un numero di unità abitative uguale o superiore ad 8. Qualora sia presente una rete di teleriscaldamento e/o teleraffrescamento ad una distanza inferiore ai 1000 m ovvero in presenza di progetti approvati nell'ambito di opportuni strumenti pianificatori, andranno realizzati l'allaccio e le predisposizioni per una sottostazione di scambio.

c. *Sistemi di produzione ad alto rendimento* (norma cogente) DLgs 192/2005 Allegato I comma 1-2-3-4, Allegato F:

- negli edifici di nuova costruzione e in quelli in cui è prevista la completa sostituzione dell'impianto di riscaldamento o del solo generatore di calore, è obbligatorio l'impiego di sistemi di produzione di calore ad alto rendimento tali per cui il rendimento globale medio stagionale sia inferiore ai limiti definiti dal DLgs 192/2005 e successivi.

d. *Contabilizzazione energetica* (norma cogente) L 10/91 art. 26:

- per gli edifici di nuova costruzione e per quelli oggetto di riqualificazione impiantistica globale, per gli impianti di riscaldamento con produzione centralizzata del calore è prescritta l'adozione di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore per ogni singola unità immobiliare.

e. *Regolazione locale temperatura dell'aria* (norma cogente) DLgs 192/2005 Allegato I comma 9:

- per gli edifici di nuova costruzione e per quelli oggetto di riqualificazione impiantistica globale, è prescritta l'installazione di dispositivi per la regolazione automatica della temperatura ambiente (valvole termostatiche, termostati collegati a sistemi locali o centrali di attuazione, etc...) nei singoli locali o nelle singole zone aventi caratteristiche di uso ed esposizione uniformi al fine di non determinare sovrariscaldamento per effetto degli apporti solari e degli apporti gratuiti interni.

f. *Sistemi a bassa temperatura:*

- Al fine del mantenimento della temperatura dell'aria in condizioni di comfort senza movimentazione di polveri e senza eccessive variazioni nello spazio e nel tempo, con il minimo utilizzo delle risorse energetiche, per tutti gli interventi è consigliato impiegare soluzioni avanzate per ottimizzare la propagazione del calore (o raffrescamento) per irraggiamento, quali i pannelli radianti integrati nei pavimenti, nei soffitti, nelle pareti.

g. *Efficienza illuminazione artificiale* (cogente):

- è raccomandato per gli edifici pubblici e del terziario, e per le sole parti comuni degli edifici residenziali, l'uso di dispositivi che permettono di controllare i consumi di energia dovuti all'illuminazione, quali

interruttori locali, interruttori a tempo, controlli azionati da sensori di presenza, controlli azionati da sensori di illuminazione naturale. Negli apparecchi per l'illuminazione si deve provvedere alla sostituzione, ove possibile, delle comuni lampade a incandescenza con lampade a più alto rendimento (fluorescenti), o comunque a risparmio energetico, con alimentazione elettronica.

h. *Efficienza elettrodomestici* direttiva 92/75/CEE:

– è consigliato installare elettrodomestici a basso consumo, certificati in classe A o superiore secondo la direttiva 92/75/CEE

6. Fonti energetiche rinnovabili:

a. *Produzione energetica* (norma cogente) L n. 244 del 24/12/2007 art. 1 – comma 289 | DPR 380/2001 art. 4:

- a decorrere dal 1° gennaio 2009, ai fini del rilascio del permesso di costruire, deve essere prevista, per gli edifici di nuova costruzione, l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili (sole, geotermia, pompe di calore, biomasse, etc.), in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 1 kW per ciascuna unità abitativa, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento. Per i fabbricati industriali, con superficie utile non inferiore a 100 metri quadrati, la produzione energetica minima è di 5 kW.

b. *Impianti solari termici* (norma cogente) DLgs 192/2005 Allegato I comma 13:

– nel caso di edifici pubblici e privati di nuova costruzione, in occasione di nuova installazione o di ristrutturazione di impianti termici, destinati anche alla produzione di ACS, è obbligatorio, salvo provati impedimenti di natura tecnica, realizzare l'impianto di produzione di energia termica in modo tale da coprire almeno il 50% del fabbisogno annuo di energia primaria richiesta per la produzione di ACS attraverso il contributo di impianti alimentati da collettori solari termici. Il requisito si ritiene soddisfatto nel caso si ricorra ad altre specifiche fonti rinnovabili purché ne venga comprovata l'effettiva produzione energetica. I pannelli solari termici e i pannelli fotovoltaici sono assimilati a impianti tecnologici e sono subordinati a Denuncia Inizio Attività, ai sensi dell'articolo 22 del DPR n. 380/2001. All'interno del tessuto storico – centro storico assimilato a zona A - e per tutti gli immobili assoggettati dal vigente PRC a specifico grado di protezione e/o a vincolo "monumentale", ai sensi del DLgs 42/2004, l'installazione degli impianti solari termici è subordinata al preventivo parere della commissione edilizia integrata, ai sensi della LR n. 63/1994, o altro organo predisposto. Nelle zone assoggettate a vincolo paesaggistico tali impianti sono subordinati ad autorizzazione paesaggistica, ai sensi del citato DLgs 42/2004. I collettori solari possono essere installati su tetti piani, su falde esposte a Sud, Sud-Est, Sud-Ovest, Est e Ovest, fatte salve le disposizioni indicate dalle norme vigenti per immobili e zone sottoposte a vincoli. Sono comunque da seguire le seguenti indicazioni per l'installazione:

- gli impianti devono essere in andamento alla copertura inclinata (modo retrofit) o meglio integrati in essa (modo strutturale); i serbatoi di accumulo, se non accorpati al collettore, devono essere coibentati e posizionati all'interno degli edifici;

- nel caso di coperture piane, i pannelli ed i loro serbatoi, potranno essere installati con inclinazione ritenuta ottimale, purché non visibili dal piano stradale sottostante ed evitando l'ombreggiamento tra di essi se disposti su più file.

Gli immobili tutelati indicati ai precedenti commi sono esclusi dall'applicazione del presente articolo qualora, a giudizio della commissione edilizia integrata o altro organo predisposto, gli interventi dovessero comportare alterazioni inaccettabili dei caratteri storici, artistici e/o paesaggistici degli immobili stessi.

c. *Solare fotovoltaico* L n. 244/2007 articolo 1 - comma 289:

- i moduli fotovoltaici possono essere installati su tetti piani, su falde esposte a Sud, Sud- Est, Sud-Ovest, Est e Ovest, fatte salve le disposizioni indicate dalle norme vigenti per immobili e zone sottoposte a vincoli.

d. *Sistemi solari passivi:*

- tali strutture devono essere realizzate con specifico riferimento al risparmio energetico dimostrando progettualmente la loro funzione di riduzione dei consumi e non possono ospitare locali riscaldati o abitabili e ridurre i parametri igienico sanitari dei locali adiacenti. La struttura deve essere trasparente, il più possibile apribile ed ombreggiabile con schermature mobili o rimovibili per evitare il surriscaldamento estivo. L'eventuale volume originatosi dalla variazione dei sistemi solari passivi dovrà sottostare alla vigente disciplina urbanistico-edilizia del PRC.

e. *Impianti e biomasse* DLgs 192/2005 Allegato I comma 13

- è preferibile l'installazione di impianti per la produzione di calore alimentati a biomasse (pellets, cippato, scarti di lavorazione di legno vergine) in abbinamento agli eventuali impianti termici già presenti nell'edificio.

f. *Geotermia* DLgs 192/2005 Allegato I comma 13:

- in alternativa dei generatori termici tradizionali si suggerisce l'installazione di impianti finalizzati allo sfruttamento dell'energia geotermica del suolo mediante pompe di calore abbinata a sonde geotermiche,



con funzione di scambiatore di calore, limitatamente ed in conformità alle disposizioni emanate in materia dalla Regione Veneto e dalla Provincia di Venezia, ognuno per le rispettive competenze.

## 7. Sostenibilità ambientale

### a. *Valutazione energetica nei piani attuativi* (norma cogente):

- la documentazione tecnica prescritta dall'articolo 19 co.2 della LR n. 11/2004, da produrre con la richiesta di approvazione di strumenti attuativi comunque denominati, deve essere integrata da:

- una analisi del sito in relazione alle caratteristiche del terreno, vincoli presenti sul territorio, caratteristiche climatiche, venti, precipitazioni ed umidità, emissioni elettromagnetiche, contesto antropico del sito, viabilità, aspetti storico-tipologici;
- una relazione di fattibilità relativa al possibile ricorso a fonti energetiche rinnovabili per il soddisfacimento dei consumi energetici del comparto attuativo;
- una relazione contenente le prescrizioni sulla progettazione dell'involucro edilizio, finalizzate alla riduzione dei carichi di riscaldamento e di raffrescamento.

Tali elementi dovranno essere articolati nelle norme tecniche del piano attuativo. I planivolumetrici dovranno attenersi ai principi di ombreggiamento ed insolazione enunciati nel presente articolo.

### b. *Certificazione ambientale:*

– al fine di incentivare l'architettura eco-sostenibile degli edifici è consigliato l'ottenimento della certificazione ambientale rilasciata da organismi pubblici o privati riconosciuti, di indiscussa autorevolezza scientifica e consolidata capacità e professionalità (per esempio SB100, protocollo ITACA, LEED, etc.).

### c. *Materiali ecosostenibili:*

– per la realizzazione degli edifici è consigliato l'utilizzo di materiali e finiture naturali o riciclabili, che richiedano un basso consumo di energia e un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita. L'impiego di materiali ecosostenibili deve comunque garantire il rispetto delle normative riguardanti il risparmio energetico e la qualità acustica degli edifici.

### d. *Recupero acque piovane:*

– al fine della riduzione del consumo di acqua potabile è consigliato l'utilizzo delle acque meteoriche, provenienti dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e dei passaggi e per l'alimentazione delle cassette di scarico dei servizi igienici. Sono fatte salve le specifiche disposizioni di legge in materia.

### e. *Tetti verdi:*

– le coperture degli edifici possono essere realizzate col sistema a "tetto verde", con lo scopo di ridurre gli effetti ambientali estivi dovuti all'insolazione sulle superfici orizzontali. Deve essere garantito l'accesso per la manutenzione.

## 8. Misure di incentivazione alla sostenibilità edilizia: è facoltà del Consiglio Comunale, su proposta della Giunta Comunale, come previsto al co.2 del presente articolo, prevedere una serie di incentivi volti a garantire la compatibilità economica per gli interventi di efficienza energetica, utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e di materiali ecocompatibili negli edifici.

Fatti salvi i requisiti minimi di prestazione energetica di cui ai precedenti commi e alla normativa vigente in materia, al fine di dare concreta attuazione ai principi generali contenuti nel presente articolo, in tutto il territorio comunale possono essere previste forme di incentivazione.

In via preliminare gli incentivi potrebbero tradursi in:

- coefficienti di riduzione da applicare agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti per interventi di nuova costruzione o ristrutturazione, come definita dall'articolo 3 co.1 lettera d) del DPR n. 380/2001, dell'intera unità immobiliare, compresi eventuali locali non riscaldati presenti, purché appartenenti all'unità immobiliare, ovvero di pertinenza della stessa (come per esempio le autorimesse);
- coefficienti di riduzione da applicare all'ICI (applicazione di aliquote agevolate);
- bonus volumetrici.

## 9. Sanzioni:

– la violazione delle disposizioni definite "cogente" dal presente regolamento, comporta l'applicazione delle sanzioni previste dal DLgs 192/2005 e dalla L n. 10/1991 e successive modifiche ed integrazioni, a seconda del riferimento normativo richiamato dall'articolo violato. Qualora non siano previste sanzioni specifiche dalle norme sopra richiamate si applicano le sanzioni previste dal DPR n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni.