

## 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 ~~26/03/2021 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.
6. ~~Gli interventi in attuazione del PI comportano, se dovuta, ai sensi dell'art. 16 comma 4 del DPR 380/2001, la corresponsione del contributo straordinario così come determinata da apposito provvedimento consiliare, nelle more delle disposizioni regionali.~~

### 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.~~

La Variante n.10 recepisce la zonizzazione e i contenuti della Variante approvata con D.C.C. 54/2015 (e delle successive Varianti n.7-8-9) che ha sostituito la disciplina normativa di tutti i tessuti e/o aree del P.I. approvato con D.C.C 4/2012, 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. approvato con D.C.C. 4/2012, se non decaduta ai sensi dell'art.18 della L.R. 11/2004, di cui all'art. 71 delle presenti norme.

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 ~~soggetti a P.U.A.~~, 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 diretto 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 sviluppatasi 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. n.10 recepisce la suddivisione dell'intero territorio comunale in Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.) operata dal P.A.T.I.;
6. ~~Con riferimento alla disciplina della L.R. 14/2017 e s.m.i., la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo è pari a 2,00 ettari, e riguarda ogni previsione e conseguente intervento di trasformazione permanente del territorio all'esterno degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata come individuati nella Tav. 1b.~~

Il Comune inserisce le variazioni delle superfici naturali e seminaturali nell'apposito Registro del Consumo di Suolo.

Dal momento di approvazione della Variante Generale al P.A.T.I., ad ogni modifica al PI ed in ogni caso almeno ogni due anni, deve essere monitorato il saldo del suolo naturale e seminaturale consumato così come risulta dal Registro del Consumo di Suolo.

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

1. La Variante Parziale **e di Assestamento** al P.I. n.10, d'ora in poi P.I., è formata dai seguenti elaborati:
  - a. Relazione programmatica;
  - b. Elaborati grafici:
    - TAV. 1 "Intero territorio comunale" - Zonizzazione fogli n°2 - scala 1:5.000:
      - TAV. 1a - Zonizzazione Intero Territorio Comunale – Vincoli e Tutele;
      - **TAV. 1b - Zonizzazione Intero Territorio Comunale e AUC LR 14/2017;**
    - 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;
      - TAV. 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 relativi allegati;**
  - e. Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;
  - f. Schede delle di attività produttive in zona impropria (P.I. **vigente approvato con D.C.C. 4/2012;**
  - g. Schede dei fabbricati rurali esistenti non più funzionali all'attività agricola;**
  - h. Banca dati alfanumerica e vettoriale;
  - i. Studio di Compatibilità Idraulica;
  - j. Registro **Elettronico** 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 **così come risulta dagli elaborati grafici.**
  - 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~~ nelle Tavole 1a e 1b.
  5. I parametri che disciplinano l'edificazione in attuazione del P.I. trovano definizione ~~all'art.16;~~ nel R.E.

#### 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;
  - c. **Permesso di Costruire Convenzionato (P.C.C.) ai sensi dell'articolo 28bis del D.P.R. 380/01.**
2. Ogni ~~volume edilizio~~ **fabbricato** 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~~ e con riferimento alle aree di proprietà definite da frazionamenti già approvati.
3. Il P.I. si adegua alle “Definizioni uniformi” del Regolamento Edilizio aventi incidenza sulle previsioni dimensionali dei piani, contenute nell'allegato A dell'Intesa Governo-Regioni-Comuni del 20.10.201 e nella DGR n. 1896 del 22.11.2017. 2. Le “Definizioni uniformi” aventi incidenza sulle previsioni dimensionali sono elencate all'art. 2 del Regolamento Edilizio (RE), a cui si rinvia unitamente all'allegato A: “Quadro delle definizioni uniformi” del RE.
4. Ai sensi dell'articolo 2, comma 4 dell'Intesa in parola, nella quale è previsto che il recepimento delle Definizioni Uniformi non debba comportare la modifica delle previsioni dimensionali degli strumenti urbanistici vigenti che continueranno ad essere regolate dai piani comunali vigenti (c.d. principio della “invarianza urbanistica”), il volume totale del fabbricato come definito nel Regolamento Edilizio comprende il volume derivato dall'applicazione degli indici di piano e/o dagli abachi, e quello delle componenti accessorie/tecniche presenti nel progetto non rilevanti agli effetti del carico urbanistico, in particolare:
  - a. 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;
  - b. i posti auto interni all'edificio fino ad un massimo di 108mc per le Zone C1.1 e 80mc per le restanti zone;
  - c. le costruzioni accessorie così come disciplinate all'art.III.VI.10 del R.E.;
  - d. gli elementi edilizi in aggetto rispetto alla sagoma predominante dell'edificio con profondità non superiore a ml 1,60. Si precisa che ai fini della misurazione della profondità si deve far riferimento alla sagoma del fabbricato non conteggiando eventuali parti rientranti.
  - e. i portici pubblici e condominiali, nonché i portici ad uso delle singole unità, aventi una superficie non superiore al 15% della superficie lorda dell'unità di pertinenza così come definita dal R.E.;
  - f. le logge (con tre lati chiusi da volumi, sia a piano terra che primo, o portico al primo piano) ad uso delle singole unità, con profondità non superiore a 2 m. In ogni caso la superficie lorda di tale elemento, non deve superare il 10% della superficie lorda di piano;
  - g. i volumi tecnici, come definiti al punto 31 dell'allegato A del Regolamento Edilizio “Quadro delle definizioni uniformi”, 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;
  - h. i sottotetti per le sole parti con altezza interna inferiore a m 1,60;
  - i. gli ingressi condominiali fino a 6,00 mq netti e le scale condominiali compresi i pianerottoli di sbarco sul piano fino a 4,00 mq netti ciascuno gli ascensori;
  - j. la 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).
  - k. le casette da giardino per ricovero degli attrezzi da giardinaggio così come disciplinate dall'art. 3 del R.E.;
  - l. i bersò, pompeiane, pergolati e gazebi così come disciplinati dall'art. 3 del R.E.;
5. Le componenti accessorie/tecniche presenti nel progetto finalizzate alla qualità degli interventi edilizi ed al

risparmio energetico, se espressamente previste da specifica normativa, non incidono sulle previsioni dimensionali degli strumenti urbanistici.

6. Qualora l'intervento preveda il superamento dei valori delle componenti accessorie/tecniche presenti nel progetto, in forma singola o combinata, indicati al precedente comma 4, le stesse verranno interamente computate nel calcolo del volume derivato dall'applicazione degli indici di piano.

#### **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 Sindaco** 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;~~
  - d. **Permesso di Costruire Convenzionato (P.C.C.) ai sensi dell'articolo 28bis del D.P.R. 380/01.**
4. Gli interventi, comprensivi dell'esistente, con volume superiore a mc ~~4.500~~ **2.000** 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 Sindaco** 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'artt.45-46;
  - 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.

I lotti destinati all'edificazione compresi nei PUA vigenti con destinazione residenziale, le cui opere di urbanizzazione siano state completate e collaudate sono classificati come zona C1 di cui all'art. 53 e mantengono i parametri edilizi previsti nel PUA stesso.

I lotti destinati all'edificazione compresi nei PUA vigenti con destinazione produttiva/artigianale, le cui opere di urbanizzazione siano state completate e collaudate, sono classificati come zona D di cui all'art. 56 e mantengono i parametri edilizi previsti nel PUA stesso.
6. Ai volumi esistenti in ambiti soggetti a P.U.A. sono sempre consentiti gli interventi di cui agli artt. 18-19.

#### **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 Sindaco** 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. recepite dall'Amministrazione Comunale con apposito provvedimento.~~
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..
3. ~~La mancata attuazione dell'accordo pubblico-privato soggetto a P.U.A. nel periodo di cinque anni o più breve nel caso sia così stabilito nell'accordo, determina la decadenza dell'accordo e delle specifiche previsioni; nelle aree interessate si applica l'art.33 della L.R. 11/2004.~~

#### **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.~~

I P.U.A. possono prevedere modificazioni delle proprie perimetrazioni entro il limite del 10 per cento in termini di superficie, nonché trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste dal PI, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi. Gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica e quelli attuativi di accordi ai sensi dell'articolo 6 possono, altresì, prevedere la variazione del 15 per cento della densità massima territoriale o fondiaria, dell'indice massimo di copertura territoriale o fondiaria, dell'altezza massima degli edifici e della lunghezza massima delle fronti. Le modificazioni di cui al presente comma non costituiscono variante al PI.
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 Sindaco** 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 agli artt. 18-19;
- 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.

12. 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.
13. Le dotazioni minime di aree per servizi riguardano i servizi primari ovvero 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
14. I 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 e indicati nelle tavole del P.I.
  15. 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.
  16. 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.
  17. 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.
  18. La dotazione minima, in termini percentuali, di aree a servizi primari da destinare parcheggio è determinata in ragione delle destinazioni d'uso in:
    - a. 70% per la residenza (comprese le ristrutturazioni urbanistiche e le riconversioni volumetriche);
    - b. 75% delle aree a servizi primari e secondari per le restanti destinazioni;
  19. 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.
  20. 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. 11 - Credito edilizio – Registro dei Crediti Edilizi (RECRED) - Compensazione Urbanistica**

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.

### Credito edilizio

1. Per credito edilizio si intende una capacità edificatoria riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di cui al comma 3 dell'art.36 della L.R.11/2004 (la demolizione delle opere incongrue, l'eliminazione degli elementi di degrado, o la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica, energetica, idraulica e ambientale e gli interventi di riordino delle zone agricole) ovvero a seguito delle compensazioni di cui all'articolo 37 della LR 11/2004.
2. I crediti edilizi sono annotati nel Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED) di cui all'articolo 17, comma 5, lettera e) della LR 11/2004, e sono liberamente commerciabili.
3. 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.
  - e. altri interventi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio;
  - f. cessione di aree destinate a servizi di cui al Titolo VII delle presenti NTO, di aree destinate ad infrastrutture di cui al Titolo VIII e di aree destinate alle opere per la tutela idraulica di cui all'art.36 come di seguito specificato.
4. La capacità edificatoria riconosciuta al credito edilizio è espressa in una quantità di volume o di superficie coperta riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di cui al comma precedente o predeterminata dall'indice di compensazione urbanistica.
  5. 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.
  6. 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. L'impossibilità di riconoscimento del credito edilizio è riferita alla sola parte difforme e non all'intera opera realizzata a norma di Legge."
  7. 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.

#### Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED)

8. Il Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED) prevede l'iscrizione dei crediti in due distinte sezioni in ragione alla diversa tipologia di crediti:
  - a. Sezione 1 - Crediti Edilizi (CE):
    - tab1) Dati relativi al credito,
    - tab2) Dati relativi all'utilizzo del credito,
    - tab3) Dati relativi al saldo del credito
  - b. Sezione 2 - Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione (CER):
    - tab1) Dati relativi al credito,
    - tab2) Dati relativi all'utilizzo del credito,
    - tab3) Dati relativi al saldo del credito
9. L'annotazione preliminare nel Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED), 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 indicate dal PI e con le specificazioni relative ai termini di attivazione e validità del credito edilizio e ad eventuali particolari modalità di utilizzo prescritte;
10. L'attivazione del credito edilizio, completa o parziale, è condizione per il suo utilizzo ed avverrà a seguito dell'adempimento degli impegni di cui all'atto unilaterale d'obbligo relativo.
11. Successivamente al rilascio del titolo abilitativo degli interventi edificatori l'ufficio tecnico provvederà ad annotare la cancellazione del credito edilizio dal Registro dei Crediti Edilizi.
12. 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%.
13. L'utilizzo del credito edilizio è ammesso con le modalità indicate all'art.6. 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.
14. Nelle more di redazione del "Regolamento per la gestione dei crediti edilizi" si intende richiamata la DGR 263/2020.



### Compensazione urbanistica

15. Ai sensi dell'art.37 della legge 11/2004, con le procedure di cui agli articoli 7, 20 e 21, sono consentite compensazioni che permettano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio di cui all'articolo 36, su altre aree e/o edifici, previa cessione all'amministrazione dell'area oggetto di vincolo.
16. Per l'attuazione dei servizi di cui al Titolo VII delle presenti NTO, delle infrastrutture di cui al Titolo VIII e delle opere per la tutela idraulica di cui all'art.36 indicate nel PI che comporta l'acquisizione al Comune della proprietà delle aree, il PI prevede, in alternativa all'acquisto o all'esproprio, l'utilizzo dell'istituto della "compensazione urbanistica" ex art.37 legge 11/2004 con le seguenti modalità:
  - a. le aree cedute al Comune generano una capacità edificatoria corrispondente a 0,2 mc/mq di superficie territoriale;
  - b. la capacità edificatoria è riconosciuta come credito edilizio ai sensi dell'art. 36 della LR 11/2004 da annotare nell'apposito registro (RECRED);
  - c. in alternativa al precedente punto 2, la capacità edificatoria può essere attribuita ad un'area con specifico accordo ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004;
  - d. in ogni caso la cessione delle aree al Comune deve poter consentire l'attuazione funzionale delle aree ed attrezzature per servizi pubblici o di uno stralcio funzionale delle stesse; lo stralcio dovrà essere individuato sulla base di un progetto unitario di coordinamento.

### **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 Sindaco** 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 Sindaco**, 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 Sindaco**, 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.

5. Nelle zone "B", "C1", "C1.1.", "C2" per le destinazioni commerciali o direzionali, diverse da quelle residenziali e con volume superiore al 25% del volume complessivo dell'edificio è prescritta una dotazione di parcheggi come previsto dall'art.14.

#### **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~~ 20mq. ~~Le autorimesse interne pertinenziali~~ I posti auto **interni** sono esclusi dal computo del volume ~~urbanistico~~ **totale del fabbricato come definito nel Regolamento Edilizio**, ma concorrono al calcolo degli oneri.

Il secondo posto auto, di dimensioni non inferiori a 12,5 mq, 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 interventi con aumento delle unità abitative**, 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 sostituiva.
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.

#### **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.~~
6. ~~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.~~
7. ~~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.~~
8. ~~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 fondiarie 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 G1.1 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 poggiali, 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. 15 - 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 palnivolumetriche 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 lato, per strade di larghezza compresa tra inferiore a m 7,00 e m 15,00;
  - c. ~~m 7,50~~ m 10,00 per le altre strade;
  - d. nel caso di prevalente allineamento di fabbricazione precostituito 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 precostituiti, 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 **Gemune Sindaco** 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, così come disciplinate dal R.E. relative a **bersò, pompeiane, pergolati, gazebi e casette in legno per ricovero degli attrezzi da giardinaggio**, 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. 16 - 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. 17 – 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. Tali fabbricati dovranno avere pareti cieche, cioè prive di finestre.~~
- ~~3. Le aree coperte ed i volumi relativi a dette costruzioni sono da computarsi ai fini del calcolo degli indici di fabbricazione.~~



## ART. 18 - Norme per l'edilizia residenziale esistente esterna alla zona A e Unità Edilizie

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.
2. 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~~ **approvazione** del P.A.T. ~~con aumento del numero delle unità abitative fino ad un massimo di tre unità comprese/le la/e esistente/i~~

**Il presente comma non si applica agli interventi che hanno già usufruito di questo ampliamento prima dell'approvazione del P.A.T.**
3. Non sono consentite riduzioni della superficie e del numero di posti auto se gli stessi risultano inferiori al minimo stabilito all'art.14.
4. Per gli edifici per i quali sia prescritta la demolizione sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria.
5. 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;
6. ~~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. 19 - Norme per l'edilizia non residenziale esistente

1. Per gli edifici industriali, artigianali, commerciali, alberghieri, con attività in atto delle quali il P.I. non prescriva il blocco o il trasferimento, insediati in zone e/o aree con diversa destinazione d'uso, sono sempre ammessi gli interventi di adeguamento tecnologico e quelle di cui alle lettere a), b), c), d) comma 1, dell'Art. 3 del D.P.R. 380/2001, fatte salve eventuali limitazioni previste dall'art.57 delle presenti norme.

Ogni altro tipo di intervento deve essere esplicitamente previsto nella scheda progettuale di cui all'art.57 delle presenti norme.

Per gli edifici nei quali si svolge un'attività urbanisticamente, ambientalmente o sanitariamente incompatibile con il contesto, sino al permanere dell'incompatibilità, sono consentiti solo gli interventi di manutenzione ordinaria.
2. 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 2,70 mt e calcolata come indicato dal R.E.
3. Gli ampliamenti sono ammessi nel rispetto della disciplina generale di zona e delle destinazioni d'uso previste.

## ART. 20 - 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. 21 - 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. 22 - 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.~~
4. La rappresentazione dei vincoli sotto i profili localizzativo e dimensionale ed i richiami o i riferimenti nelle presenti norme hanno esclusivamente carattere ricognitivo e sono riferiti temporalmente alla data dell'ultimo aggiornamento del quadro conoscitivo allegato al P.I.
5. La sussistenza e l'estensione legale effettiva dei vincoli, i conseguenti divieti ed i limiti alla trasformabilità degli immobili dovrà essere accertata dal progettista in sede di progettazione attuativa o definitiva, in conformità con la disciplina vigente al momento della presentazione dell'istanza, della denuncia o della segnalazione e successivamente verificata dall'organo comunale competente al controllo preventivo o successivo dell'intervento.

### ART. 23 - 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. Nell'ambito dell'area oggetto di vincolo è vietata l'edificazione ove questa comporti l'alterazione della prospettiva e la limitazione del pubblico godimento del quadro storico-ambientale e del contesto figurativo.
4. 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. 24 - Vincolo sismico ~~“zona 4”~~ “zona 3” – D.G.R. 67/2003, O.P.C.M. 3274/2003, O.P.C.M. 3519/2006, .D.G.R. 71/2008, D.G.R 1572/2013, D.M. 17/01/2008, D.G.R. 244/2021

1. L'intero territorio comunale è classificato come zona ~~4~~ 3 ai sensi della O.P.C.M. 3519/2006 e successive modifiche e si applicano le prescrizioni di legge vigenti:
- ~~2. Si applicano le prescrizioni di legge vigenti e le disposizioni di cui alla D.G.R. 67/2003 e D.G.R. 71/2008.~~

### ART. 25 - P.A.I. del Bacino Scolante nella Laguna di Venezia

1. Il P.I. recepisce le aree classificate dal “Piano di Assetto Idrogeologico del Bacino Scolante nella Laguna di Venezia” adottato con DGR n.401/2015 soggette alle disposizioni di cui al Titolo II delle Norme di attuazione del suddetto Piano stralcio, e nello specifico:
  - a. per le “aree a pericolosità moderata” (P1) quanto disposto dagli artt. 4-13 delle N.d.A. del P.A.I.;
  - b. per le “aree a pericolosità media” (P2) quanto disposto dagli artt. 4-12 delle N.d.A. del P.A.I..

### ART. 26 - P.A.I. del Bacino del Fiume Brenta Bacchiglione

1. Il P.A.T. recepisce le aree classificate dal “Piano di Assetto Idrogeologico del Bacino del Fiume Brenta-Bacchiglione” soggette alle disposizioni di cui ai Titoli I e II delle Norme di attuazione del suddetto Piano stralcio, e nello specifico:
  - a. per le “aree a pericolosità moderata” (P1) quanto disposto dagli artt. 4-12 delle N.d.A. del P.A.I.;
  - b. per le “zone di attenzione” quanto disposto dagli articoli 5 e 8 delle N.d.A. del P.A.I.;Si richiamano inoltre le disposizioni contenute nella Valutazione di compatibilità idraulica allegata al P.A.T.  
Nelle aree P1 è fatto divieto di realizzare volumi interrati e seminterrati per qualsiasi destinazione d'uso.

#### ART. 27 - 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. Nelle aree di rispetto cimiteriale, oggetto di riduzione della zona di rispetto ai sensi dell'articolo 338, comma 5, del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265 "Approvazione del testo unico delle leggi sanitarie" e successive modificazioni, l'attuazione di opere pubbliche o di interventi urbanistici aventi rilevanza pubblica di cui al medesimo comma 5, è consentita dal consiglio comunale, acquisito il parere della competente azienda sanitaria locale, previa valutazione dell'interesse pubblico prevalente e della compatibilità degli interventi con le esigenze di tutela relative agli aspetti igienico-sanitari, ambientali, urbanistici e di tranquillità dei luoghi.
3. 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;
4. Nelle aree di rispetto cimiteriale è ammessa la costruzione chioschi per la vendita di fiori (max 50 mq. coperti e altezza 3,50).

#### ART. 28 - 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.15 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 PAT e del P.I. ubicate nelle fasce di rispetto stradale sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b) c) e 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.~~ con esclusione della demolizione e ricostruzione in loco. Sono inoltre consentiti gli interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione in area agricola adiacente dei medesimi fabbricati purché il nuovo sedime sia posto al di fuori delle suddette fasce o aree di rispetto e a non più di 200 metri dal sedime originario

PROSPETTO DELLE FASCE DI RISPETTO STRADALE (D.P.R. n° 495/1992) Distanze minime dal confine stradale per tipo di strada (espresse 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
	Costruzione e ricostruzione di muri di cinta lateralmente alle strade	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. 29 - 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.
- 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.
- 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. ~~---~~ ART. 30 - 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~~ di interesse naturalistico ambientale**

1. Aree soggette alle disposizioni per la tutela delle risorse naturalistico-ambientali di cui all’art. ~~49-80~~ delle Norme di Attuazione del P.T.R.C.



## TITOLO III – SALVAGUARDIA IDROGEOLOGICA

### ART. 36 - ~~Idoneità edificatoria dei terreni~~ **Compatibilità geologica ai fini edificatori**

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.~~

1. La pianificazione attuativa, la progettazione degli interventi edificatori e di sistemazione dei terreni devono sempre attenersi alla normativa di legge vigente, in particolare al DM 14/04/2008 e alla DGR 7949/2009.
2. In relazione alla suddivisione del territorio comunale in aree contraddistinte da una differente compatibilità geologica l'edificabilità dei terreni così come determinata dal P.A.T. è soggetta al rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - a. aree non idonee: zone molto esposte al rischio geologico – idraulico costituite da:
    - gli scoli consorziali principali e permanenti sino all'unghia esterna degli argini e la fascia di 10 metri a partire dal ciglio fluviale. Tale scelta deriva dalla necessità di porre in salvaguardia le aree poste nell'immediato intorno della rete di scolo minore, saltuariamente e/o localmente soggette a fenomeni di sofferenza idraulica, e di tutela delle stesse, consentendo in futuro, tramite riprofilatura e pulizia, la possibilità di disporre di potenziali, maggiori volumi d'invaso
    - aree di sbancamento in genere ora divenuti specchi d'acqua come in via Toscana.
  - b. aree idonee a condizione: zone mediamente esposte al rischio geologico – idraulico. Si tratta di ampie aree non strettamente condizionate da criticità idraulica, ma che per le condizioni geomeccaniche dei terreni e per la bassa soggiacenza della falda limitano e vincolano l'utilizzo del territorio da urbanizzare. Le criticità e/o gli elementi condizionanti sono prevalentemente collegati alle caratteristiche geotecniche dei terreni ed alle condizioni idrauliche. Si suddividono in:
    - di tipo A: si tratta dell'intero territorio anche non strettamente condizionato da criticità idraulica, che risente delle condizioni geomeccaniche dei terreni, della bassa soggiacenza della falda tanto da essere limitato nelle azioni urbanistiche. La condizionalità dei terreni superficiali normalmente interessati dalle opere edilizie e costituiti da alternanze ternarie dei termini sabbie+limi+argille è dovuta alla loro comprimibilità e al possibile innescarsi di pressioni neutre (nei limi e nelle argille), data la presenza di falda con modesta soggiacenza;
    - di tipo B: sono contenute in questa sottoclasse le aree soggette a criticità idrogeologica ed idraulica classificate dal Consorzio di Bonifica a pericolosità idraulica da PGBTTR sia media che elevata, sia quelle interessate dagli allagamenti registrati dall'anno 2006, sia quelle definite da altri gestori del territorio e contenute del PTCP, nel Piano di Emergenza provinciali e nel Piano delle Acque con Tr = 20 anni. Tutte queste riprendono ed in parte si sovrappongono alle aree di criticità idraulica come definite dal PAI.

3. In conformità a quanto previsto dalla normativa vigente, allegata ai progetti di intervento si prescrive la stesura di relazione geologica e/o geotecnica in conformità, fornendo elementi quantitativi ricavati da indagini e prove dirette e con grado di approfondimento commisurato all'importanza dell'edificio. Le indagini vanno spinte fino alla profondità alla quale la percentuale di carico indotta dall'edificio è pari a un decimo di quella applicata al piano di posa. Vanno inoltre allegate le stratigrafie e le tabelle grafiche delle prove in sito, e le loro ubicazioni.
4. Nelle aree non idonee è preclusa l'edificabilità, salvo gli interventi:
  - di cui ai commi a), b), c), d) comma 1 dell'Art. 3 del D.P.R. 380/2001 senza ricavo di nuove unità abitative;
  - interventi di ampliamento per adeguamento a scopo igienico sanitario o per ricavo di locali accessori (legnaie, impianti tecnologici, box auto ecc.);
  - di realizzazione o ampliamento di infrastrutture viarie o rete tecnologiche di interesse pubblico non ubicabili in altro sito, ma accompagnate da 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;
  - per la messa in sicurezza, salvaguardia e valorizzazione delle aree di interesse storico, ambientale ed artistico;
  - atti al miglioramento del sistema naturalistico ambientale e della sicurezza idrogeologica (percorsi naturalistici, bacini di laminazione, etc.);
  - di sistemazione e mitigazione del dissesto geologico e idrogeologico.
  - interventi di miglioramento fondiario pertinenti all'attività agricola o forestale e l'edificabilità di annessi rustici di modeste dimensioni (< 8 mq).

In generale, gli interventi saranno finalizzati prevalentemente alla rinaturalizzazione ed al ripristino dell'ambiente e del paesaggio, mantenendo le peculiarità morfologiche ante operam, in stretta correlazione con i caratteri geologici e idrogeologici della zona.

Per le fasce fluviali le competenze della sicurezza e del mantenimento dell'efficienza idraulica appartengono agli enti sovra comunali ai quali si rimanda.

Per le zone di colmata sarà necessario un piano, che metta in sicurezza le aree con eventuali scarpate instabili e preveda una sistemazione di sicurezza geologica

5. Nelle aree idonee a condizione ogni intervento edificatorio specifico verrà adeguatamente suffragato da apposite indagini geognostiche ed idrogeologiche finalizzate a verificare l'idoneità del suolo all'edificazione, seguendo la normativa vigente.

L'indagine geologica sarà estesa alle aree contermini al fine di definire la fattibilità dell'opera, le modalità esecutive e gli interventi da attuare per la realizzazione e per la sicurezza dell'edificato e delle infrastrutture adiacenti. In particolare si dovrà determinare e verificare almeno:

- la presenza di eventuali dissesti e/o criticità geologiche in atto, analizzando le possibili soluzioni per la stabilizzazione;
- la tipologia dei terreni, il loro spessore, le loro qualità geomeccaniche e idrogeologiche, al fine di valutarne le geometrie e le idoneità geotecniche all'edificazione sia come portanza (SLU e SLE) sia come tipologia e quantità dei cedimenti totali e differenziali;
- la stabilità degli eventuali fronti di scavo, suggerendo e dimensionando gli interventi di protezione e consolidamento;
- il regime della circolazione idrica sotterranea ed in particolare eventuali abbassamenti artificiali della falda;
- il regime della circolazione idrica superficiale, mettendo in evidenza eventuali processi erosivi estesi o localizzati, adottando opportuni accorgimenti per la regimazione delle acque, così da evitare fenomeni di dilavamento ed erosione dovuti alla concentrazione degli scarichi al suolo.

Relativamente alla stabilità dei fronti di scavo ed alla movimentazione terre ci si atterrà alle seguenti prescrizioni per le fasce arginali:

- nelle fasce alla base dei rilievi arginali sono vietati scavi o altri interventi che costituiscano pericolo per la stabilità arginale;
- per tutte le opere da realizzarsi in fregio ai corsi d'acqua, siano essi Collettori di Bonifica, "acque pubbliche", o fossati privati, deve essere richiesto parere idraulico al Consorzio di Bonifica competente. In particolare, per le opere in fregio ai collettori di Bonifica o alle acque pubbliche, ai sensi dell'art.134 del R.D. 368/1904, il Consorzio di Bonifica deve rilasciare regolari Licenze o Concessioni per le opere di qualsiasi natura (provvisoria o permanente) che si trovi entro la fascia tra 4 e 10 metri per i canali emissari e principali;

Per le terre scavate a fini edilizi e/o produttivi in qualunque parte del Comune ci si dovrà attenere al DPR n.120 del 13/06/2017

Per le zone ricadenti all'interno delle "aree a dissesto idrogeologico", ad integrazione di quanto sopra riportato si dovrà fare riferimento anche alla normativa specifica.

Ai fini della salvaguardia della falda, dovranno essere adeguatamente protette le superfici attraverso le quali si possono verificare infiltrazioni di contaminanti nel sottosuolo, prevedendo eventuali idonei sistemi di trattamento e di recupero. Questo, soprattutto nelle fasce perimetrali ai corsi d'acqua, nelle zone a prevalente componente sabbiosa e dove la soggiacenza della falda libera è minima

Nello specifico per le aree idonee a condizione di tipo B – IDR

- nella fase della progettazione si dovranno differenziare (tenendo sempre conto delle indicazioni delle N.T.A.) i livelli altimetrici utilizzabili (es. piano calpestio, etc) a seconda delle diverse tipologie delle "strutture edilizie": le abitazioni saranno poste almeno a +60 cm rispetto al piano campagna locale; le strade dovranno essere poste ad almeno +40 cm rispetto al piano campagna; i parcheggi almeno a +30 cm rispetto ai giardini o alle campagne, in modo tale da salvaguardare gli edifici collocati. In questo modo si vengono a creare zone di invaso tra opere che potranno essere anche soggette ad allagamento (giardini e parcheggi), ma che in caso di precipitazioni critiche andranno, comunque, a salvaguardare la viabilità e le strutture in genere.
- le abitazioni civili dovranno essere costruite in modo tale da favorire la via di fuga verso i piani superiori e andranno favoriti i porticati per garantire la libera esondazione dell'acqua.
- non è consentita la realizzazione di volumi sotto il piano campagna.

oltre a ciò poiché tali aree hanno in genere livello freatico compreso tra 0 e 2 m da p.c. è consigliabile adottare i seguenti accorgimenti:

- realizzare adeguati sistemi di drenaggio e di impermeabilizzazione per eventuali opere in sotterraneo già esistenti;
- realizzare con aperture sopraelevate rispetto al piano campagna gli eventuali accessi in sotterraneo e le bocche di lupo;
- evitare tipologie di fondazioni che possono comportare cedimenti differenziali in rapporto alle qualità del sottosuolo;
- evitare, nella scelta del sistema di depurazione degli scarichi reflui nel suolo, il tipo a subirrigazione, privilegiando vasche a tenuta o la fitodepurazione per falda con profondità minore di 1.0 metro;
- adottare i sistemi a fossa per l'inumazione nei cimiteri solo se la falda ha una profondità non minore di 2.5 m da p.c., come prescritto da normativa nazionale e regionale vigenti. In caso di falda più superficiale sarà opportuno realizzare per i sistemi a fossa adeguati riporti di terreno o adottare sistemi di inumazione sopraelevati.

#### **ART. 37 - Aree esondabili o a ristagno idrico soggette a dissesto idrogeologico**

~~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 sciolante 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 ristagno idrico rappresentati nelle tavole del P.I., giustificando le diversità mediante adeguata documentazione geologico-tecnica.~~

1. Il P.I. recepisce le aree soggette a dissesto idrogeologico (aree esondabili e/o a ristagno idrico) definite dal P.A.T. con l'obiettivo di promuovere il riassetto idrogeologico e la salvaguardia delle risorse idriche evitando il manifestarsi di condizioni che possano potenzialmente porsi quali fattori di inquinamento

2. In tali aree non è consentita la realizzazione di volumi sotto il piano campagna.

3. La risoluzione delle criticità idrauliche e la messa in sicurezza idraulica del territorio comunale, secondo un prefissato grado di rischio, sono gli obiettivi perseguiti dal Piano delle Acque (art.15 NTA del PTPC di Venezia).

4. Le aree a dissesto idrogeologico si suddividono in:

a. aree esondabili e/o a ristagno idrico del PGBTTR (Consorzio Bacchiglione);

b. aree esondabili e/o a ristagno idrico del Piano delle Acque (allagamenti anni 2006/2007/2008)

5. Qualsiasi nuovo intervento urbanistico previsto in queste aree è subordinato alla realizzazione di opere di mitigazione della pericolosità idrogeologica e/o idraulica, da definirsi sulla base di uno studio idrogeologico-idraulico specifico.

6. Trattandosi di un dissesto caratterizzante il territorio comunale, il PI ed ogni altro intervento urbanistico ed edilizio (es. PUA) dovranno basarsi sulla valutazione del rischio idraulico relativamente all'azione prevista, predisponendo ogni misura atta a mitigare e/o annullare gli effetti conseguenti al cambiamento dell'uso del suolo ed uno studio idrogeologico-idraulico individuando la tipologia e l'ubicazione delle opere di mitigazione idraulica in ottemperanza al principio dell'invarianza idraulica normato.

7. In particolare, per le aree soggette ad allagamenti saranno da seguire, oltre a quanto già specificatamente citato nei paragrafi precedenti, i seguenti accorgimenti:

a. evitare lo sbarramento delle vie di deflusso in qualsiasi punto della rete drenante, per ridurre le zone di ristagno;

b. garantire la continuità idraulica attraverso tombature di attraversamento adeguatamente dimensionate per non comprometterne la funzionalità (art. 115 del D.lgs. 152/2006 e dell'art. 17 del PTA);

c. evitare, per quanto possibile, il tombinamento di fossati e corsi d'acqua, salvo la realizzazione di accesso al fondo di lunghezza limitata: massimo 8 metri e con diametro interno di almeno 100cm.

In definitiva, i nuovi interventi edilizi in aree allagabili dovranno garantire la salvaguardia della rete idrografica di scolo, mantenendo o migliorandone la funzionalità, e prevedere misure compensative proporzionate alla variazione del coefficiente di infiltrazione del terreno indotta dagli interventi stessi.

8. Tutti gli interventi consentiti non devono pregiudicare la definitiva sistemazione né la realizzazione degli altri interventi previsti dalla pianificazione di bacino. Rimandando alle specifiche norme/prescrizioni della VCI si prescrive che:

a. per superfici impermeabilizzate pari o inferiori a 500 mq, si dovrà presentare l'elaborato di progetto all'ufficio tecnico comunale evidenziando queste superfici ed il sistema di raccolta delle acque piovane. La capacità d'invaso sarà almeno di 25 mc.

b. per superfici impermeabilizzate superiori a 500 mq e pari o inferiori a 1000 mq si dovrà presentare richiesta la Consorzio di Bonifica, presentando anche l'elaborato di progetto ed evidenziando queste superfici ed il sistema di raccolta delle acque piovane. La capacità d'invaso sarà almeno di 50 mc.

c. per superfici impermeabilizzate superiori a 1000 mq e pari o inferiori a 10000 mq si dovrà presentare una relazione idraulica assieme alla richiesta di parere del Consorzio di Bonifica e del Genio Civile. Oltre all'elaborato di progetto, la relazione di compatibilità idraulica deve evidenziare le superfici impermeabilizzate, il sistema di raccolta delle acque piovane, i dispositivi di mitigazione idraulica.

9. In generale, ma soprattutto per le aree di impermeabilizzazione maggiori di 500 mq, si prescrive anche di:

a. non porre nell'ambito della possibile area esondativa, opere strutturali e di edificazione, sia private che pubbliche, tali da impedire il normale deflusso e tali da creare punti di criticità idrogeologica-idraulica;

b. programmare di concerto con l'Autorità di Bacino, la Regione Veneto, i Consorzi di Bonifica competenti gli interventi di laminazione dei flussi, verso valle e verso gli ambiti esterni al territorio comunale;

c. prevedere per ogni nuova urbanizzazione una rete di raccolta separata delle acque bianche meteoriche

- dimensionata in modo da garantire al proprio interno un volume specifico d'invaso da dimensionarsi in funzione della destinazione d'uso dell'area e del principio normato dell'invarianza idraulica;
- d. progettare i volumi specifici d'invaso assunti secondo il principio dell'invarianza idraulica per le nuove urbanizzazioni anche nel caso di ristrutturazione, recupero o cambio d'uso di aree urbanizzate esistenti e attuati mediante la realizzazione di bacini di laminazione o condotte fognarie adeguatamente sovradimensionate;
  - e. prevedere preventivamente il trattamento in un apposito manufatto disoleatore/dissabbiatore, opportunamente dimensionato delle acque di prima pioggia provenienti dal dilavamento di strade, piazzali e parcheggi;
  - f. le acque di seconda pioggia dovranno essere comunque sottoposte ad una valutazione come normativa vigente in materia di qualità e di inquinamento in funzione del loro recapito finale.
10. 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 del P.A.T. approvato da considerarsi, allo stato attuale delle verifiche, come valori minimi necessari.
11. Tali volumi d'invaso potranno ottenersi attraverso:
- a. la realizzazione di aree verdi soggette a sommersione;
  - b. il sovradimensionamento delle scoline o dei canali a cielo aperto, della rete di recapito delle acque meteoriche e dei pozzetti di raccolta, aree verdi soggette a sommersione (invasi superficiali);
  - c. vasche di laminazione;
  - d. altri provvedimenti idraulicamente equivalenti
12. I progetti delle opere di laminazione, scarico, restituzione, ecc delle acque meteoriche dovranno essere sottoposti ad esame da parte del soggetto avente competenza sulla rete di recapito finale delle acque defluenti dalle aree di variante (Ente gestore, consorzio di bonifica, ecc.) il quale garantisce sulla compatibilità dell'intervento con le condizioni di deflusso a valle.
13. 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.
14. Il Comune dovrà assicurare che le opere relative alle misure di mitigazione e compensazione idraulica siano realizzate contestualmente agli interventi previsti e regolarmente mantenute

#### **ART. 38 - Zone di tutela**

1. Ai sensi dell'art.41 della L.R. 11/2004 è istituita una fascia di tutela di 100m per i corsi d'acqua Brenta, Idrovia, Piovego, Naviglio .
2. 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.
3. Nelle zone E 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;
4. Sono in ogni caso consentiti, qualora consentiti, le modalità di intervento date dalla LR 14/2019.

#### **ART. 39 - 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.A.T. e 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'ingresso 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:
- non introdurre le acque piovane nell'impianto di trattamento delle acque reflue o nella pubblica fognatura;
  - consentire il naturale smaltimento nel terreno o il convogliamento in fossi e scoli esistenti;
  - 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:
- 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.
  - 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:
- salvaguardia dei caratteri dimensionali e morfologici che garantiscono la funzionalità idraulica dei corpi idrici;
  - 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;
  - 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, e garantire condizioni di deflusso a superficie libera. Tali opere di attraversamento avranno diametro non inferiore a 100 cm e lunghezza lungo l'asse del canale non superiore a 6 m per usi agricoli e 4m per usi civili (verificare con idraulico). Esse sono soggette a parere e concessione del Consorzio di bonifica competente e potranno essere autorizzate di norma solo per accesso a fondi agricoli o ad abitazioni. Le tubazioni dovranno essere drenanti nei tre quarti superiori della sezione ed avvolte in ghiaione secco a elevata pezzatura.
  - 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,
  - bocche di lupo, sfiati ecc. vanno disposti sempre con apertura superiore a una quota come definita al punto precedente;
  - lo spostamento di un fossato esistente mediante ricostruzione plano altimetrica delle sezioni idriche perse secondo configurazioni che ripristinino la funzione iniziale sia in termini di volumi che di smaltimento delle portate defluenti,
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. 40 - 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 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 sponda, 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. 41 - 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. 42 - 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. 43 - 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. 44 - 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. 45 - 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, purché 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. 46 - 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. 47 - 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 originari, 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.45 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 poggioni, 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.48.

#### **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 prospettiche, 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;
- ~~per le parti prive di valore, anche ricadenti nelle fasce di rispetto stradale, è consentita la ridefinizione dell'impianto volumetrico e le modifiche di sedime purché all'interno dell'unità edilizia;~~
- inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei principali caratteri architettonici dell'edificio;
- mantenimento o ripristino delle scorticature 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.48.

### **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 purché 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 purché 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. 48 - 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 [nel rispetto delle seguenti condizioni](#):
  - 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, purché 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~~ 2.000 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. 49 - 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. 50 - 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 sdruciolevoli, 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. 51 - 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. 52 - 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. 53 - Zone "B", "C1"

1. Oltre agli interventi sull'edilizia esistente, di cui agli artt. 19-20, 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 gli artt. 19-20 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'edificio 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. 54 - Zone "C1.1"

1. Oltre agli interventi sull'edilizia esistente, di cui agli artt. 19-20, 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'edificicon 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. 55 - Interventi puntuali di nuova edificazione/ampliamento ad uso residenziale**

1. 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.

2. 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'edificio 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;
3. Il numero massimo dei piani è pari a 2, altezza massima m 6,50 e rapporto di copertura pari a 40%.
4. 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. 56 - 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. 57 - 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 costruzioni 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. 58 - 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 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. 59 - Fabbricati rurali esistenti non più 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. 60 - 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.61 – 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;~~
  - e. ~~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 - Principali 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.~~  
La destinazione d'uso specifica delle singole aree nella stessa categoria di appartenenza per gli usi consentiti di cui al comma precedente 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 (tensostrutture 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 **nella quale siano definite:**
  - a. le modalità di esercizio delle aree con destinazione pubblica quali parcheggi, collegamenti pedonali, aree attrezzate a verde, impianti sportivi, ecc.;
  - b. la destinazione d'uso degli impianti con particolare riferimento alla pubblica utilità della loro gestione;
  - c. la durata della convenzione, le modalità di esercizio e gli usi alla sua scadenza, qualora non venga rinnovata;
  - d. le garanzie reali o finanziarie.

### 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 dall'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. *L'indicazione delle sedi stradali riportata negli elaborati grafici deve intendersi come previsione di massima, ed è possibile, all'atto esecutivo, apportare delle varianti a condizione che non modifichino sostanzialmente il tracciato previsto.*
5. 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.
6. *Gli interventi edilizi non dovranno pregiudicare la funzionalità dei tracciati, ancorché indicativi.*

### 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; *la progettazione di nuovi itinerari dovrà inoltre provvedere alla realizzazione di adeguati volumi di invaso compensativi e integrativi laddove non possa prescindere dalla necessità di ottenere una riduzione dell'attuale grado di sofferenza idraulica, se presente.*
6. *Gli interventi edilizi non dovranno pregiudicare la funzionalità dei tracciati, ancorché indicativi.*

### ART. 70 - Servizi per attrezzature stradali

1. In tali aree si applica la normativa nazionale e regionale di settore.

### ART. 71 - Le aree di trasformazione della città prevalentemente destinate alla realizzazione di servizi (AT\_S)

*Testo integrale dell'articolo dell'articolo 48 del P.I. approvato con D.C.C. 4/2012 relativo alle aree AT\_S indicate nel P.I.*

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 P.I.*

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

1. *Obiettivo: realizzazione del nuovo auditorium comunale*



*- utilizzo di una superficie complessiva di 2.413 mq 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 mq circa.*

*2. Modalità di attuazione: l'area sarà ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale a fronte della ricollocazione di una volumetria pari a 600 mc, attraverso le modalità assentite nelle presenti norme, in un ambito di "atterraggio" definito dal PI.*