

# COMUNE DI VIGASIO

Provincia di Verona

**P.I.**

Art. 17 L.R. 11/2004

## Norme Tecniche Operative



**Progettista**

Arch. Pierluigi Polimeni

**Relazione Tecnica V.Inc.A.**

Tecnico Ambientale  
Pianif. Marco Tropina

**Compatibilità idraulica**

Ing. Carlo Tagliaro

**Informatizzazione cartografica**

Urbacom Srl

**ADOTTATO:** D.C.C. n° del

**APPROVATO:** D.C.C. n° del

FEBBRAIO 2016

IL PROGETTISTA

Arch. Pierluigi Polimeni

---

IL RESPONSABILE DEL  
PROCEDIMENTO

---

DATA                    Dicembre 2015

FILE                    NTO PI-Vigasio

---

REVISIONI

---

Studio PPS Architetti Associati  
Via Napoleone Primo, 8 - 370138 Verona - Tel 045 8101239 - Fax 045 577166  
E-mail info@studiopps.it

# INDICE GENERALE

## NORME TECNICHE OPERATIVE

### Capitolo I - DISPOSIZIONI GENERALI

1. Finalità e contenuti del Piano degli Interventi e delle Norme Tecniche Operative	Pag.01
2. Criteri operativi e limiti di flessibilità del Piano degli Interventi	Pag.02
3. Elaborati del Piano degli Interventi, efficacia e cogenza giuridica	Pag.03
4. Modalità di attuazione del Piano degli Interventi	Pag.04
5. Indirizzi e criteri per l'applicazione della perequazione urbanistica	Pag.05
6. Indirizzi e criteri per l'applicazione della compensazione urbanistica	Pag.07
7. Indirizzi e criteri per l'applicazione del credito edilizio	Pag.07
8. Criteri di determinazione della quota di monetizzazione sostitutiva	Pag.07
9. Accordi tra soggetti pubblici e privati	Pag.08

### Capitolo II - DEFINIZIONI URBANISTICHE

10. Indici urbanistici	Pag.12
11. Definizioni dei parametri e degli elementi stereometrici	Pag.14
12. Distanze dai confini e dai fabbricati	Pag.16
13. Opere di urbanizzazione	Pag.19
14. Dimensionamento e dotazione di aree per servizi (L.R. 11/2004)	Pag.19

### Capitolo III - MODALITA' DI ATTUAZIONE CON STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO

15. Piani Urbanistici Attuativi	Pag.22
16. Rapporto degli strumenti attuativi col Piano degli Interventi	Pag.22
17. Piano Particolareggiato	Pag.23
18. Zone di degrado	Pag.23
19. Piano di Lottizzazione	Pag.23
20. Convenzione	Pag.26
21. Comparto urbanistico	Pag.27
22. Interventi Edilizi Diretti (IED) previsti dal Piano degli Interventi	Pag.28
23. Piano del Colore	Pag.28

## Capitolo IV - NORME DI TUTELA PAESAGGISTICO-AMBIENTALE E VINCOLI

24. Disposizioni generali sui vincoli	Pag.29
25. Beni paesistici di cui al Titolo I° della parte III° del D.Lgs. 42/2004	Pag.30
26. Sito di Importanza Comunitaria - (IT3210008 - <i>Fontanili di Povegliano</i> )	Pag.32
27. Vincolo monumentale	Pag.36
28. Centri Storici	Pag.36
29. Ville Venete e complessi di valore monumentale e testimoniale ed ambientale, pertinenze scoperte da tutelare e contesti figurativi	Pag.37
30. Rete ecologica locale	Pag.37
31. Vincolo archeologico	Pag.38
32. Vincolo forestale	Pag.39
33. Cimiteri - fasce di rispetto - F5	Pag.39
34. Elettrodotti - fasce di rispetto	Pag.40
35. Metanodotti e Gasdotti - fasce di rispetto	Pag.40
36. Impianti di depurazione - fasce di rispetto	Pag.40
37. Impianti di comunicazione elettronica, criteri di localizzazione - fasce di rispetto	Pag.41
38. Infrastrutture della mobilità - fasce di rispetto	Pag.43
39. Allevamenti zootecnici intensivi - fasce di rispetto	Pag.45
40. Coni Visuali	Pag.47
41. Indirizzi per l'abbattimento dell'inquinamento acustico	Pag.48
42. Indirizzi per l'abbattimento dell'inquinamento luminoso	Pag.48
VINCOLI DI NATURA IDROGEOLOGICA:	
43. Invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica e paesaggistica	Pag.50
44. Compatibilità geologica	Pag.50
45. Sicurezza geologica ed idrogeologica del territorio e delle opere - Compatibilità idraulica	Pag.52
46. Aree classificate a rischio idrogeologico	Pag.53
47. Vincolo sismico	Pag.54
48. Idrografia - fasce di rispetto	Pag.54
49. Risorse idropotabili - fasce di rispetto	Pag. 55
50. Zone umide: ambito fiume Tartaro e affluenti, zona "Ghetto" - F10	Pag. 56

## Capitolo V - NORME IN RECEPIMENTO DELLE N.T.A. DEL P.A.Q.E.

51. Autostrade, caselli, svincoli e nodi	Pag.61
52. Viabilità di connessione territoriale	Pag.62
53. Viabilità di connessione interna	Pag.64
54. Viabilità da riqualificare	Pag.64
55. Stazioni e linee ferroviarie	Pag.65
56. Linea metropolitana di superficie	Pag.66
57. Sistema delle aree produttive	Pag.66
58. Distretto industriale agroalimentare del Veneto occidentale	Pag.69
59. Filiera agroalimentare	Pag.69
60. Centro logistico agrozootecnico	Pag.70
61. Variazioni della qualità dell'aria	Pag.71
62. Corridoio di difesa dall'inquinamento acustico	Pag.72
63. Siti con impianti di lavorazione e/o trattamento dei rifiuti	Pag.72
64. Ambiti prioritari per la protezione del suolo	Pag.73
65. Fascia di ricarica degli acquiferi	Pag.74
66. Acque potabili di risorgiva	Pag.75
67. Aree esondabili	Pag.75
68. Ambiti di riequilibrio dell'ecosistema	Pag.76
69. Ambiti di interesse paesistico-ambientale	Pag.77
70. Paleoalvei	Pag.79
71. Equipaggiamento paesistico-ambientale	Pag.79
72. Cave rinaturalizzate	Pag.80
73. Sguazzi e fontanili	Pag.80
74. Centri Storici	Pag.81
75. Manufatti di interesse storico	Pag.82
76. Manufatti lineari o puntuali di interesse storico rilevante	Pag.83
77. Reti idrauliche storiche	Pag.83
78. Zone di interesse archeologico	Pag.84
79. Parchi, giardini di interesse storico e architettonico	Pag.84
80. Manufatti di archeologia industriale	Pag.85
81. Parco fluviale della pianura veronese	Pag.85

82. Ambito per il Parco Regionale del Tartaro e del Tione	Pag.86
83. Punti attrezzati per il cicloturismo	Pag.87
84. Agriturismo e turismo all'aria aperta	Pag.87
85. Convenzione	Pag.88
86. Zone urbanizzate e aree produttive	Pag.89
87. Sicurezza delle opere, stabilità dei terreni	Pag.89
88. Sistemazioni idraulico-agrarie con drenaggio tubolare sotterraneo	Pag.89
89. Norma transitoria	Pag.90
90. Contenuti prevalenti	Pag.90

## **Capitolo VI - ZONE RESIDENZIALI**

91. Ambiti Territoriali Omogenei - A.T.O.	Pag.91
92. Zona Territoriale Omogenea Centro Storico	Pag.92
93. Zona Territoriale Omogenea Residenziale consolidata urbanizzata	Pag.128
94. Zona Territoriale Omogenea Residenziale consolidata da urbanizzare	Pag.130
95. Zona Territoriale Omogenea Residenziale sperimentale	Pag.133
96. Zona Territoriale Omogenea ad Edificazione Diffusa	Pag.134

## **Capitolo VII - ZONE PRODUTTIVE**

97. Criteri per l'applicazione della procedure dello sportello unico per le attività produttive	Pag.136
98. Zona Territoriale Omogenea Industriale, artigianale e commerciale urbanizzata	Pag.137
99. Zona Territoriale Omogenea Industriale, artigianale e commerciale da urbanizzare	Pag.139
100. Zona Territoriale Omogenea Industriale, artigianale di espansione - Parco della Logistica avanzata (D2/s/1-2-3-4)	Pag.141
101. Zona Territoriale Omogenea Direzionale e commerciale - D4/E-a	Pag.147
102. Zona Territoriale Omogenea Direzionale e commerciale - D4/E-b	Pag.151
103. Zona Territoriale Omogenea Direzionale e commerciale - D4/E-c	Pag.156
104. Zona Territoriale Omogenea Direzionale e commerciale - D4/E-d	Pag.160
105. Zona Territoriale Omogenea Direzionale e commerciale - D4/E-e	Pag.164
106. Zona Territoriale Omogenea Direzionale e commerciale - D4/E-h	Pag.168
107. Zona Territoriale Omogenea Agroalimentare - D5	Pag.172
108. Zona Territoriale Omogenea Agro-industriale - D7	Pag.174

109. Attività produttive da bloccare e/o trasferire - Opere incongrue ed elementi di degrado Pag.177

### **Capitolo VIII - ZONE AGRICOLE**

110. Edificabilità in zona agricola Pag.178

### **Capitolo IX - ZONE A SERVIZI**

111. Zona Territoriale Omogenea Attrezzature per l'istruzione - F1 Pag.203

112. Zona Territoriale Omogenea Attrezzature di interesse comune - F2 Pag.203

113. Zona Territoriale Omogenea Aree per gioco e sport - F3 Pag.205

114. Zona Territoriale Omogenea Aree per parcheggio - F4 Pag.205

115. Zona Territoriale Omogenea Verde Privato (giardini, parchi, fabbricati, ecc.) - F6 Pag.205

116. Ciclopista - F11 Pag.206

117. Zona Territoriale Omogenea Autodromo del Veneto - F12 Pag.206

# REGOLAMENTO EDILIZIO

## PARTE PRIMA DISPOSIZIONI GENERALI

### **Titolo I - NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO**

1. Contenuti, limiti e validità del Regolamento Edilizio Pag.217
2. Richiamo a disposizioni di legge e di regolamento Pag.217
3. Responsabilità degli operatori Pag.218

### **Titolo II - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

4. Interventi di manutenzione ordinaria Pag.220
5. Interventi di manutenzione straordinaria Pag.220
6. Interventi di restauro e risanamento conservativo Pag.221
7. Interventi di ristrutturazione edilizia Pag.222
8. Interventi di ristrutturazione urbanistica Pag.222
9. Interventi di nuova costruzione Pag.222

### **Titolo III - DESTINAZIONI D'USO**

10. Destinazioni d'uso: definizioni Pag.224
11. Destinazioni d'uso e variazioni Pag.224
12. Pertinenze e accessori Pag.225
13. Opere precarie Pag.225

### **Titolo IV - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI E TITOLI ABILITATIVI**

14. Attività edilizia libera Pag.226
15. Opere soggette a permesso di costruire Pag.227
16. Attività edilizia della Pubblica Amministrazione: opere da eseguirsi dal Comune Pag.227
17. Attività edilizia della Pubblica Amministrazione: opere da eseguirsi dallo Stato e dalla Regione Pag.228

### **Titolo V - AUTORIZZAZIONI E ONERI**

18. Soggetti aventi titolo Pag.229
19. Domanda di Permesso di Costruire e di giudizio preliminare Pag.230
20. Norme per la presentazione dei progetti Pag.231
21. Istruttoria sulla domanda Pag.236
22. Decisioni del Responsabile del Procedimento Pag.237
23. Permesso di Costruire Pag.237
24. Ammissibilità delle domande di Permesso di Costruire Pag.238



25. Richiesta e rilascio copie	Pag.238
26. Efficacia temporale e decadenza del Permesso di Costruire	Pag.239
27. Onerosità del Permesso di Costruire	Pag.239
28. Oneri di urbanizzazione	Pag.249
29. Costo di costruzione	Pag.240
30. Alternativa al pagamento delle spese di urbanizzazione	Pag.240
31. Riduzione o esonero del contributo di costruzione	Pag.241
32. Onerosità relativa al Permesso di Costruire per opere o impianti non destinati alla residenza	Pag.242
33. Edilizia convenzionata	Pag.242
34. Permesso a lottizzare	Pag.243

#### **Titolo VI - DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'**

35. Interventi subordinati a Denuncia di Inizio Attività	Pag.244
36. Disciplina della Denuncia di Inizio Attività	Pag.244

#### **Titolo VII - ESECUZIONE DEI LAVORI - COLLAUDO E ABITABILITA'**

37. Attività preliminari all'inizio dei lavori	Pag.246
38. Direttore dei lavori	Pag.246
39. Organizzazione del cantiere	Pag.247
40. Occupazione di suolo pubblico	Pag.247
41. Manomissione di suolo e sottosuolo pubblico	Pag.248
42. Punti di linea e di livello	Pag.249
43. Inizio e termine dei lavori	Pag.249

#### **Titolo VIII - CERTIFICATO D'USO**

44. Certificati di regolare esecuzione e collaudo	Pag.250
45. Certificato di agibilità	Pag.250

#### **Titolo IX - CONTROLLI E PROVVEDIMENTI REPRESSIVI**

46. Visita di controllo	Pag.253
47. Tolleranze	Pag.253
48. Varianti in corso d'opera	Pag.253
49. Provvedimenti per opere eseguite senza titolo abilitativo o in difformità rispetto allo stesso	Pag.254
50. Poteri eccezionali	Pag.255

#### **Titolo X - COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE**

51. Commissione Edilizia: composizione e durata in carica	Pag.256
52. Adunanze della Commissione Edilizia	Pag.257
53. Competenze della Commissione Edilizia	Pag.258

## PARTE SECONDA

### NORME RELATIVE ALL'EDIFICAZIONE

#### **Titolo I - CARATTERISTICHE EDILIZIE**

54. Cortili e lastrici solari	Pag.259
55. Chiostrine e cavedi	Pag.260
56. Costruzioni accessorie	Pag.260
57. Prescrizioni edilizie particolari	Pag.260
58. Impianti tecnologici	Pag.261

#### **Titolo II - DEFINIZIONE DEI PARAMETRI E DEGLI ELEMENTI STEREOMETRICI**

59. Centro abitato e nucleo abitato	Pag.262
60. Volume del fabbricato	Pag.262
61. Volumi tecnici	Pag.263
62. Volumi tecnici particolari	Pag.263
63. Sottotetti	Pag.263
64. Costruzioni interrato	Pag.264
65. Altezza del fabbricato	Pag.264

#### **Titolo III - ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI**

66. Decoro degli edifici	Pag.265
67. Decoro degli spazi	Pag.265
68. Aggetti e sporti	Pag.266
69. Illuminazione sotterranei	Pag.266
70. Comignoli, antenne, mensole e sovrastrutture varie	Pag.267
71. Recinzioni e sistemazioni interne nelle zone urbanizzate	Pag.267
72. Alberature	Pag.268
73. Coperture	Pag.268
74. Scale esterne	Pag.269
75. Marciapiedi	Pag.269
76. Portici e passaggi gravati da servitù di pubblico passaggio	Pag.269
77. Tipologie edilizie particolari	Pag.270
78. Finestre, persiane e portoni	Pag.270
79. Parcheggi privati e spazi scoperti	Pag.271

#### **Titolo IV - PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE**

80. Interventi in zone di interesse ambientale, monumentale e archeologico	Pag.272
81. Rinvenimenti di carattere archeologico o storico-artistico	Pag.272
82. Beni ambientali	Pag.272
83. Indicazioni stradali e apparecchi per i servizi collettivi	Pag.273
84. Numeri civici	Pag.273

### **PARTE TERZA NORME IGIENICO - SANITARIE**

#### **Titolo I - PRESCRIZIONI IGIENICO - COSTRUTTIVE**

85. Igiene del suolo e del sottosuolo	Pag.274
86. Tipo, materiali e dimensioni delle fondazioni	Pag.274
87. Protezione dall'umidità	Pag.274
88. Fumi, polveri ed esalazioni	Pag.275
89. Requisiti termici, igrometrici, di ventilazione e di illuminazione nelle costruzioni edilizie	Pag.275
90. Isolamento acustico	Pag.275
91. Inquinamento idrico	Pag.275
92. Condotti e bacini a cielo aperto	Pag.276
93. Condotti chiusi	Pag.276
94. Depurazione degli scarichi	Pag.276
95. Allacciamenti alla fognatura	Pag.276
96. Fognature residenziali	Pag.276
97. Prescrizioni particolari	Pag.277
98. Immondizie	Pag.277

#### **Titolo II - REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI**

99. Parametri abitativi	Pag.278
100. Locali abitabili	Pag.278
101. Caratteristiche tecniche delle abitazioni fruente di contributo statale	Pag.279
102. Sottotetti	Pag.279
103. Locali per servizi igienici	Pag.281
104. Scale, ascensori, ringhiere e parapetti	Pag.281
105. Corridoi e disimpegni	Pag.282
106. Locali non abitabili a piano terra, seminterrati e scantinati	Pag.282

107. Locali ad uso collettivo	Pag.282
108. Barriere architettoniche	Pag.283
109. Stabilimenti industriali, depositi, magazzini e autorimesse	Pag.283
110. Edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli	Pag.284
111. Impianti a servizio dell'agricoltura	Pag.284
112. Autorimesse	Pag.285

### **Titolo III - STABILITA' DELLE COSTRUZIONI E CAUTELE DEI LAVORI**

113. Stabilità delle costruzioni	Pag.287
114. Manutenzione e interventi urgenti	Pag.287
115. Provvedimenti per costruzioni pericolanti	Pag.287
116. Opere provvisoriale	Pag.287
117. Scavi e demolizioni	Pag.288
118. Movimento e accumulo di materiali	Pag.289

### **Titolo IV - PREVENZIONE DEL PERICOLO DI INCENDIO**

119. Locali per la lavorazione e deposito di materiali combustibili e infiammabili	Pag.290
120. Impiego di strutture lignee	Pag.290
121. Nullaosta dei Vigili del Fuoco	Pag.290
122. Particolari prevenzioni cautelative	Pag.293
123. Uso del gas in contenitori	Pag.294
124. Collaudo di competenza dei Vigili del Fuoco	Pag.294

## **PARTE QUARTA**

### **RISPARMIO ENERGETICO E NORME TECNOLOGICHE**

#### **Titolo I - CONTROLLO ENERGETICO**

125. Sfera di applicazione	Pag.295
126. Potenzialità termica installata	Pag.295
127. Progetto dell'impianto	Pag.296
128. Aperture vetrate	Pag.296
129. Composizione degli edifici	Pag.296
130. Inerzia termica delle pareti	Pag.296

## **Titolo II - NORME TECNOLOGICHE**

131. Norme generali	Pag.297
132. Terminologia	Pag.297
133. Requisiti termici e idrometrici	Pag.298
134. Requisiti illuminotecnici	Pag.298
135. Requisiti acustici	Pag.299
136. Requisiti relativi alla purezza dell'aria	Pag.300
137. Requisiti relativi ai servizi tecnologici	Pag.300
138. Requisiti relativi alla fruibilità	Pag.301
139. Requisiti relativi alla sicurezza	Pag.301
140. Requisiti relativi alla impermeabilità e secchezza	Pag.302
141. Requisiti relativi alla durabilità	Pag.302
142. Requisiti ecologici	Pag.302

## **PARTE QUINTA DISPOSIZIONI FINALI**

### **Titolo I - DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

143. Autorizzazioni a lottizzare e concessioni edilizie rilasciate in data anteriore all'entrata in vigore del presente Regolamento	Pag.303
144. Misure di salvaguardia	Pag.303

### **Titolo II - DISPOSIZIONI FINALI**

145. Entrata in vigore del presente regolamento	Pag.304
146. Norme abrogate	Pag.304
147. Poteri di deroga	Pag.304
148. Sanzioni	Pag.304



# NORME TECNICHE





## CAPITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI

### **Articolo 01 - Finalità e contenuti del Piano degli Interventi e delle Norme Tecniche Operative**

Il **Piano degli Interventi** (PI) è lo strumento urbanistico che, in coerenza ed in attuazione del PAT, 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 ed i servizi connessi.

Le **Norme Tecniche Operative** (NTO) costituiscono parte integrante della documentazione che forma il Piano degli Interventi come previsto all'art. 17 comma 5 della L.R. 11/2004.

Lo stesso PAT, al comma 3 dell'art. 13 lettera c) della L.R. 11/2004 prevede, tra la sua documentazione, Norme Tecniche che definiscono direttive, prescrizioni e vincoli, anche relativamente ai caratteri architettonici degli edifici di pregio, in correlazione con le indicazioni cartografiche.

In questa successione documentale, come in quella complessiva, è contenuta la continuità operativa per il completamento del Piano Regolatore Generale.

Alle norme del PAT e del PI, per le indicazioni regionali, vanno recuperate le norme del precedente PRG, come primo PI dopo l'approvazione del PAT e per quanto alla lettera a) comma 2 art. 17 dove il PI suddivide il territorio comunale in zone territoriali omogenee.

Su tutto questo è possibile la sovrapposizione di altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali.

Le presenti Norme Tecniche Operative attuano quindi quanto nelle direttive e nelle prescrizioni e vincoli del PAT e negli altri documenti che vanno a comporre il PRG per la parte funzionale all'operatività del Piano degli Interventi.

Rimangono, a riferimento integrativo, le norme tecniche del PAT e le norme del PRG per quanto non diversamente previsto, e consentibile, da quelle del Piano degli Interventi.

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

Quando la presente normativa non fornisce la definizione corretta dei termini utilizzati al suo interno l'interpretazione autentica è di insindacabile competenza del Consiglio Comunale.

## Articolo 02 – Criteri operativi e limiti di flessibilità del Piano degli Interventi

Il Piano degli Interventi è articolato in:

- a) Previsioni regolative;
- b) Previsioni operative;
- c) Previsioni programmatiche.

Le **previsioni regolative** sono costituite dall'insieme delle prescrizioni dirette a regolare concretamente l'attività edilizia dell'edificato esistente e del territorio aperto, in quanto inerenti all'esercizio da parte del comune della potestà conformativa propria dello strumento urbanistico generale.

Le previsioni regolative sono attuate con titolo abilitativo diretto ed hanno validità a tempo indeterminato.

Le **previsioni operative** individuano le aree e gli immobili nelle quali è possibile realizzare interventi di espansione o trasformazione dell'esistente che, sulla base di previsioni quinquennali, risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PAT.

Le **previsioni programmatiche** contengono l'indicazione degli obiettivi strutturali del PAT non inseriti nelle previsioni operative quinquennali, permettendo così una visione d'insieme del quadro delle strategie di trasformazione del territorio comunale che potranno essere rese concrete mediante successive implementazioni nel PI.

Il PI, nelle diverse articolazioni regolative, operative e programmatiche, attua le direttive, le prescrizioni ed i vincoli del PAT.

Per effetto di quanto previsto dal comma 1, anche con riferimento all'art. 21 *nonies* della legge 241/1990, il PI costituisce l'unico quadro di riferimento operativo per il rilascio dei certificati di destinazione urbanistica e per l'accertamento di conformità degli interventi urbanistici ed edilizi nel territorio comunale.

Negli ambiti di regolazione stabiliti dai commi 2 e 3 dell'art. 17, della L.R. 11/2004, le previsioni e le norme del PI prevalgono sugli altri piani e sui regolamenti di settore di competenza comunale.

Ai sensi del comma 3, art. 3 della L.R. 11/2004, il provvedimento di approvazione di un PUA può modificare il PI senza che sia necessaria l'approvazione di una variante secondo i seguenti criteri e limiti:

- a) in tutti i casi specifici previsti dalle presenti norme;
- b) nella variazione del perimetro dell'ambito di intervento previsto dal PI nella misura massima del *dieci per cento* della misura lineare o alternativamente del dieci per cento della ST,

purché nel rispetto della capacità insediativa teorica originaria e senza riduzione delle superfici per servizi.

- c) nelle modifiche conseguenti alla definizione esecutiva di infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di PI, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica originaria e senza riduzione delle superfici per servizi;
- d) limitatamente ai PUA di iniziativa pubblica o a quali attuativi di accordi ex artt. 6 o 7 della L.R. 11/2004, le modifiche che comportino una variazione massima del **quindici per cento** degli indici stereometrici di zona o delle previsioni della scheda norma e sempre nei limiti di dimensionamento del PAT per singola ATO.

### **Articolo 03 - Elaborati del Piano degli Interventi, efficacia e cogenza giuridica**

Il Piano degli Interventi è costituito dai seguenti elaborati:

- 1. – Norme Tecniche Operative;
- 2. – Relazione Tecnica;
- 3. – Tavola 1/a del Piano degli Interventi - Intero territorio nord (scala 1:5.000);
- 4. – Tavola 1/b del Piano degli Interventi - Intero territorio sud (scala 1:5.000);
- 5. – Tavola zone significative Capoluogo (scala 1:2.000);
- 6. – Tavola zone significative Isolalta (scala 1:2.000);
- 7. – Tavola zone significative Forette (scala 1:2.000);
- 8. – Relazione Tecnica per la non assoggettabilità alla V.Inc.A. del Piano degli Interventi;
- 9. – Valutazione di Compatibilità Idraulica del Piano degli Interventi.

Nel caso di contrasto tra il testo delle norme e gli elaborati grafici, prevale il testo normativo.

Nel caso di contrasto tra elaborati grafici, prevale quello in scala maggiore.

L'indicazione delle reti stradali primarie o secondarie debbono intendersi come previsione di massima, potendovi, all'atto esecutivo, apportare delle varianti a condizione che non modifichino sostanzialmente il tracciato previsto.

In caso di contrasto tra norme diverse, prevalgono nell'ordine:

- a) le disposizioni inserite nel repertorio normativo e nelle schede norma;
- b) le disposizioni relative ai vincoli sovraordinati ed alle fasce di rispetto;
- c) le disposizioni per la tutela del paesaggio e della rete ecologica.

I principi desumibili dal testo delle norme di attuazione prevalgono, inoltre, su ogni altro documento facente parte del PI che contenga indicazioni e prescrizioni o indichi obiettivi diversi e/o in contrasto con la volontà desumibile dalle norme tecniche operative.

## **Articolo 04 – Modalità di attuazione del Piano degli Interventi**

1. Il PI, secondo quanto previsto dal art. 17 della L.R. 11/2004, si attua a mezzo di interventi urbanistici attuativi o Interventi Edilizi Diretti (IED).

Gli interventi previsti si attuano:

- a) Nelle zone indicate nelle tavole di zonizzazione con apposita simbologia, esclusivamente a mezzo di Piani Urbanistici Attuativi; in mancanza di detti strumenti sono consentiti solo gli interventi previsti dalle lett. a), b) c) e d) dell'art. 3 del DPR 380/01 che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse compresi gli ampliamenti necessari per l'adeguamento igienico-sanitario o funzionale dell'edificio stesso entro i limiti fissati dalla presente normativa per le singole zone territoriali omogenee.
  - b) Per tutte le residue zone edificabili, la realizzazione dei singoli edifici ed opere di urbanizzazione avviene mediante il rilascio di apposito provvedimento nel rispetto delle particolari prescrizioni di zona.
  - c) Con l'approvazione di ogni intervento di trasformazione urbanistica o edilizia, l'autorità preposta, per gli interventi soggetti a PUA, può dettare particolari prescrizioni tipologiche, costruttive ed estetiche, al fine di assicurare il corretto e razionale inserimento dell'intervento nell'ambiente naturale, nel paesaggio, nel tessuto edilizio esistente e nella rete infrastrutturale.
2. Il PI individua nell'allegato documento "Relazione Tecnica" iniziative attivabili attraverso interventi diretti, da sottoporre a concessione edilizia, in rapporto a tre diversi tipi di iniziative di cui:
    - a) La prima riguarda interventi relativi alle zone di Centro Storico censite con scheda e delle Corti Rurali censite come Bene Culturale.  
Le schede con modifiche:
      - Piano di Recupero n°4 Centro Storico Schede B 21-21a-22-24
      - Scheda Centro Storico B 75
      - Scheda Centro Storico B 146
      - Scheda Corte Rurale B C 25
      - Scheda Corte Rurale B C 28
    - b) La seconda relativa alle "Opere Incongrue" sviluppate con apposito articolo 109 delle presenti Norme Operative del PI.
    - c) La terza per interventi di recupero di annessi rustici non funzionali alla conduzione del fondo (art. 110). Trattasi in sostanza di riuso di edifici esistenti o demolizione e ricostruzione, sul medesimo sedime.

**Articolo 05 – Indirizzi e criteri per l'applicazione della perequazione urbanistica**

Il PI segue criteri e modalità per l'applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica, perseguendo l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali.

A norma dell'art. 35 della L.R. 11/2004 tutti gli ambiti individuati dal presente Piano sono assoggettabili a perequazione solo previo provvedimento dell'Amministrazione.

A fini perequativi, potranno comprendersi anche aree distinte e non contigue, ma funzionalmente collegate ed idonee, in particolare per quanto riguarda la dotazione di servizi a scala territoriale.

Possono far parte di dell'ambito territoriale assoggettato a perequazione urbanistica tutte le aree destinate a dotazioni territoriali di standard, ad esclusione di quelle già nella disponibilità dell'Amministrazione.

Per tutte le aree soggette a programmazione negoziata, in ciascun atto vengono definite, le modalità di attuazione e i suoi criteri perequativi.

Il PI attua la perequazione urbanistica secondo le indicazioni dell'Articolo 4 delle Norme Tecniche d'Attuazione del PAT relativamente ad ambiti territoriali assoggettati a Comparti Edificatori con Intervento Edilizio Diretto (IED), ambiti di perequazione ad Intervento Edilizio Diretto convenzionato e contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi ed a programmazione negoziata.

Come stabilito dalla Delibera di Giunta Comunale n°93 del 08 luglio 2014 "*Piano degli Interventi – Approvazione dello schema di accordo e dei criteri di perequazione urbanistica ai sensi degli Artt. 6 - 35 della L.R. 23 aprile 2004 n. 11*" e aggiornato dalla Delibera di Giunta Comunale n°148 del 01 dicembre 2015 "*Manifestazioni di interesse relative al Piano degli Interventi - Approvazione dell'esito delle valutazioni tecniche*", la misura del contributo perequativo a carico dei soggetti che realizzeranno gli interventi di trasformazione del territorio è la seguente:

<b>Tipologia di intervento</b>	<b>Interventi in area di urbanizzazione consolidata</b>	<b>Interventi in area di nuova urbanizzazione</b>
Zone residenziali con strumento attuativo di iniziativa pubblica	€ 10,00/mc	€ 10,00/mc
Zone residenziali con strumento di iniziativa privata	€ 2,00/mc	€ 10,00/mc
Zone produttive con strumento attuativo di iniziativa pubblica	€ 2,00/mc	€ 7,00/mc
Recupero di aree degradate – Opere incongrue	Variabile da € 0,00 a € 3,00/mc	Variabile da € 0,00 a € 3,00/mc
Interventi puntuali (max 1.500 mc)	€ 10,00/mc	€ 10,00/mc
Interventi non ricadenti nelle precedenti tipologie	€ 10,00/mc	€ 10,00/mc
Cambio d'uso di edifici esistenti	€ 3,00/mc	€ 3,00/mc
N.B.: è possibile prevedere la realizzazione di un'opera pubblica a carico del privato, a totale o parziale assolvimento delle somme dovute di cui sopra.		

Gli importi di cui alla sopra riportata tabella devono essere corrisposti nel seguente modo:

- alla sottoscrizione dell'accordo: 5% dell'importo dovuto (versamento Tesoreria Comunale);
- prima del rilascio del titolo abilitativo edilizio: 95% dell'importo dovuto (versamento alla Tesoreria Comunale);

con esclusione degli interventi puntuali e per quelli ricadenti nelle aree di urbanizzazione consolidata, per i quali il versamento dovrà avvenire nella misura del 100% prima dell'ottenimento del titolo abilitativo edilizio;

Nel caso di realizzazione di un'opera pubblica il proponente dovrà prestare adeguata garanzia fideiussoria.

Gli accordi hanno validità 5 anni dalla loro approvazione, decorso tale termine l'accordo è da intendersi nullo e il versamento del 5% versato in acconto verrà trattenuto dal Comune a titolo di risarcimento dell'impegno assunto.

Resta in capo all'Amministrazione, con apposito provvedimento, definire il calcolo e la quantificazione minima per il soddisfacimento del criterio di interesse pubblico, considerato che, fatte salve diverse disposizioni delle presenti norme, l'integrale cessione a titolo gratuito delle aree e delle opere da destinare a standard di urbanizzazione primario e secondario risulta obbligatoria.

**Articolo 06 – Indirizzi e criteri per l'applicazione della compensazione urbanistica**

La compensazione urbanistica è l'istituto mediante il quale, secondo le procedure di legge, viene permesso, ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, o in caso di sua reiterazione, in alternativa all'indennizzo, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa eventuale cessione all'amministrazione dell'area oggetto di vincolo e/o in alternativa all'indennizzo.

**Articolo 07 – Indirizzi e criteri per l'applicazione del credito edilizio**

Per credito edilizio si intende una quantità volumetrica riconosciuta all'avente titolo su un immobile a seguito della realizzazione degli interventi di demolizione delle opere incongrue, l'eliminazione degli elementi di degrado o la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale, ovvero a seguito delle compensazioni di cui all'articolo 06 delle presenti norme.

Il credito edilizio, secondo le procedure di legge, viene anche conseguito dai proprietari di aree ed edifici appositamente individuati dal PI, riconoscendo una quantità volumetrica a seguito della realizzazione degli interventi di demolizione delle opere incongrue o l'eliminazione degli elementi di degrado.

**Articolo 08 – Criteri di determinazione della quota di monetizzazione sostitutiva**

La monetizzazione sostitutiva consiste nella corresponsione al Comune di una somma commisurata al valore degli standard urbanistici e/o edilizi non reperiti per effetto dell'applicazione di previsioni specifiche inserite nelle presenti norme, nel repertorio normativo o nelle schede norma.

La monetizzazione è autorizzata dal Comune su espressa domanda formulata dai soggetti obbligati al reperimento degli standard urbanistici e/o edilizi in sede di istanza di ottenimento del titolo abilitativo di legge degli interventi diretti o di approvazione degli interventi indiretti.

La quota di monetizzazione sostitutiva delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria è scomputabile dal contributo dovuto in applicazione degli oneri tabellari di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi di legge.

### **Articolo 09 – Accordi tra soggetti pubblici e privati e criteri per la valutazione economica del beneficio pubblico**

L'Amministrazione, nei limiti delle competenze di cui alla L.R. 11/2004, può concludere accordi. Con delibera di Giunta n°173 del 26 novembre 2013 il Comune di Vigasio attivava la "Formazione del Piano degli Interventi – Approvazione dello schema di avviso pubblico relativo alle manifestazioni di interesse".

Delle complessive 71 Manifestazioni di Interesse presentate l'Amministrazione ne condivide complessivamente 41.

Nella tabella successiva le manifestazioni accolte con delibera di G.C. n. 148 del 01 dicembre 2015 "*Manifestazioni di interesse relative al Piano degli Interventi - Approvazione dell'esito delle valutazioni tecniche*" suddivise per ATO.

Al fine di dare un corretto assetto territoriale alla contiguità di confine di alcune Manifestazioni, viene prescritta la formazione di un Piano Urbanistico Attuativo.

<b>N° Prog.</b>	<b>NOMINATIVI</b>	<b>A.T.O.</b>	<b>Prot.</b>	<b>DATA</b>	<b>P.U.A.</b>
8	Luigi Manara e Co.	4	1140	05 febbraio 1014	no
16	Zamboni Transervice	4	1312	10 febbraio 2014	no
26	Gionni Di Leone	4	1373	11 febbraio 2014	no
45	TAB	4	2598	14 marzo 2014	no
10	Raffaello Cordioli	5	1213	06 febbraio 2014	no
35	GMC srl	5	1555	14 febbraio 2014	si
61	Raffaello Cordioli	5	9087	31 agosto 2015	si
62	Fiorenza Mantovanelli e Raffaello Cordioli	5	9088	31 agosto 2015	si
64	Silvano Cobelli	5	9187	01 settembre 2015	no
3+55	Antonietta Dal Maso e Albertino Martari	6	833+9184	27 gennaio 2014 18 settembre 2014	no



<b>N° Prog.</b>	<b>NOMINATIVI</b>	<b>A.T.O.</b>	<b>Prot.</b>	<b>DATA</b>	<b>P.U.A.</b>
7	Massimo Compri	6	1136	05 febbraio 2014	no
47	Alessandro Dradi	6	6051	17 luglio 2014	no
63	Giovanni Mantelli	6	9092	31 agosto 2015	no
4	Claudio Quartaroli	7	883	28 gennaio 2014	no
5	Elisabetta Quartaroli	7	884	28 gennaio 2014	no
12	Ezio Tezza	7	1247	07 febbraio 2014	no
13	Giovanni Marconcini	7	1269	07 febbraio 2014	no
17	Guerrino Ciccherello	7	1315	10 febbraio 2014	no
18	Lucillo Rizzi	7	1318	10 febbraio 2014	no
19	Giannino Finezzo	7	1329	10 febbraio 2014	si
20	Luigino Bissoli	7	1330	10 febbraio 2014	no
23	Giuseppe e Giovanni Mori	7	1348	10 febbraio 2014	si
25	Vito Azzolini	7	1352	10 febbraio 2014	no
27	Finezzo Diomede	7	1395	11 febbraio 2014	no
29	Licio Arvati	7	1441	12 febbraio 2014	si
31	Stefano Zaffani	7	1482	13 febbraio 2014	no
32	Michele Rossi	7	1500	13 febbraio 2014	si

<b>N° Prog.</b>	<b>NOMINATIVI</b>	<b>A.T.O.</b>	<b>Prot.</b>	<b>DATA</b>	<b>P.U.A.</b>
33	Mario Dino Piccolboni	7	1501	13 febbraio 2014	si
34	Costanza Girlanda	7	1531	14 febbraio 2014	no
36	Dino Mirandola	7	1693	19 febbraio 2014	no
37	Fabio Campanini	7	1755	20 febbraio 2014	no
48	Maria Luisa Cicchello	7	6231	23 giugno 2014	no
49	Luigi Cicchello	7	6232	23 giugno 2014	no
50	Giancarlo Cicchello	7	6233	23 giugno 2014	no
51	Edda Adami	7	6234	23 giugno 2014	no
66	Agim Pashaj	7	9364	07 settembre 2015	no
67	Lorenzo Falavigna	7	11248	20 ottobre 2015	no
68	Gianni e Angiolino Galvan	7	11845	04 novembre 2015	no
69	Stefano Vecchini	7	11848	04 novembre 2015	no
70	Gabriella Miglioranzi	7	11895	05 novembre 2015	no
71	Graziella Veneziani	7	11900	05 novembre 2015	no
72	Renzo Guerra e altri	7	14419	29 dicembre 2015	no

Inoltre, con riferimento alla redigenda Variante al Piano degli Interventi, di cui alla Delibera di Giunta Comunale n. 154 in data 8 ottobre 2013, l'Amministrazione intende introdurre alcune variazioni urbanistiche come di seguito descritte e valutate.

<b>Num. Prog.</b>	<b>Contenuto Sintetico</b>	<b>Valutazioni</b>
01c.	Accordo stipulato il 18 ottobre 2008 e approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 40/2008. L'area ubicata in via Verona viene destinata per il "recupero dei volumi esistenti non più funzionali al fondo e all'attività agricola"	ACCOGLIBILE  Elenco non funzionali al fondo
02c.	Terreno di proprietà comunale (Foglio 15 m.n.711-714 parte) si presta ad essere utilizzato per la costruzione di edifici residenziali ad uso prevalentemente privato	ACCOGLIBILE  Cambio di destinazione d'uso Verifica dimensionamento standard
03c.	Terreno di proprietà privata (Foglio 19 m. n. 1734-1735-1743-1744-1747-1748-1753-1755-1754-1756-1759) si presta ad essere utilizzato come area per attrezzature pubbliche	ACCOGLIBILE  Cambio di destinazione d'uso Verifica dimensionamento standard
04c.	Terreni ceduti dal PIRUEA "Alzeri" (Foglio 15 m. n. 36-37-303-308-425-536-736-748-754-768) di proprietà comunale possono essere destinati ad attrezzature pubbliche, all'"atterraggio" dei crediti edilizi, alla realizzazione di edifici residenziali e/o commerciali con vocazione di E.R.P.	ACCOGLIBILE  Si tratta di una specificazione d'uso di aree pubbliche
05c.	Area D4/E/g oggetto della variante approvata con Delibera di Giunta Regionale n. 2143 in data 07 luglio 2000 si presta ad essere utilizzata come area per attrezzature pubbliche	ACCOGLIBILE  Cambio di destinazione d'uso Verifica dimensionamento standard

## CAPITOLO II° - DEFINIZIONI URBANISTICHE

### **Articolo 10 – Indici urbanistici**

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

Elementi geometrici ed indici urbanistici:

- **Superficie Territoriale - S.T.**

E' l'area ricadente in una stessa zona omogenea delimitata dal perimetro dello strumento urbanistico attuativo e comprensiva delle superfici destinate ad urbanizzazione primaria e secondaria.

- **Superficie Fondiaria - S.F.**

E' la superficie reale del lotto interessato da intervento edilizio diretto. Nel caso di lotto ricadente in diversa Z.T.O. residenziale si applica la disciplina della Z.T.O. su cui insiste il maggiore volume del fabbricato esistente o di progetto.

La S.F. va misurata in proiezione orizzontale al netto delle opere viarie (strade, piazze, marciapiedi, parcheggi, ecc.) di uso pubblico, esistenti o previste.

- **Superficie Fondiaria Vincolata**

Dall'entrata in vigore del Piano ogni volume edilizio determina sul territorio la superficie fondiaria ad esso corrispondente.

Le concessioni ad edificare determinano un vincolo automatico di non edificazione sulla superficie fondiaria corrispondente al volume concesso.

Per i fabbricati esistenti alla data di approvazione del Piano la superficie fondiaria ad essi corrispondente si estende sulle aree scoperte, già di proprietà della ditta intestataria del fabbricato, contigue a quelle su cui insiste il fabbricato medesimo fino a raggiungere il valore degli indici di zona. Per tali fabbricati la superficie fondiaria ad essi corrispondente può risultare inferiore a quella stabilita dagli indici. La demolizione totale o parziale del fabbricato riduce o annulla la superficie fondiaria ad esso corrispondente.

Le ditte proprietarie possono variare la delimitazione della superficie fondiaria corrispondente con atto di vincolo di inedificabilità su terreno edificabile ricadente nella stessa zona territoriale omogenea.

Per i terreni compravenduti dopo l'entrata in vigore del Piano deve essere verificata la totale o parziale disponibilità ai fini edificatori. A tale scopo nei relativi atti di compravendita, deve

risultare la menzione del vincolo di cui ai commi precedenti.

- **Superficie Coperta - S.C.**

E' la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra. Gli aggetti e gli sporti superiori a m. 1,50 costituiscono superficie coperta per la parte eccedente. Ai fini del computo della superficie coperta non vanno considerate le costruzioni interrato.

- **Indice di Edificabilità Territoriale - I.T.**

E' il rapporto (mc/mq) tra il volume massimo realizzabile e la superficie territoriale oggetto dell'intervento. L'indice di edificabilità territoriale è dato dal rapporto tra il volume edificabile e la superficie totale dell'area di intervento e classificata come edificabile dal Piano.

Pertanto sono considerate utili le aree di rispetto stradale e le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria mentre sono escluse le aree destinate alla viabilità principale definita dal Piano.

Tale indice non potrà in nessun caso essere utilizzato in misura inferiore all'80% di quello previsto dalle norme di zona.

- **Indice di Edificabilità Fondiaria - I.F.**

E' il rapporto (mc/mq) tra il volume massimo realizzabile e la superficie fondiaria del lotto edificabile ad esso corrispondente. L'indice di edificabilità fondiaria è dato dal rapporto tra il volume costruibile e la superficie netta del lotto.

Nel calcolo dell'indice di edificabilità sono considerate utili le aree di rispetto stradale, mentre sono tassativamente escluse quelle destinate alla formazione di vie, piazze, spazi pubblici e servizi comuni (art. 4 della Legge n. 847/1964), anche se tali aree al momento della richiesta del permesso di costruire per edificare fanno parte del lotto. All'atto della richiesta del permesso di costruire le aree di cui sopra dovranno essere esattamente identificate e definite. Tale indice non potrà essere in nessun caso utilizzato in misura inferiore al 75% di quello previsto dalle norme di zona.

- **Lotto edificabile**

Per area o lotto edificabile deve intendersi l'area di pertinenza della costruzione, compresa l'eventuale zona di rispetto e con esclusione delle sedi stradali e delle aree pubbliche o asservite ad uso pubblico, esistenti o previste.

### **Indici territoriali.**

Gli indici territoriali si applicano solo in sede di strumento urbanistico attuativo; nel caso di intervento edilizio diretto, si applicano gli indici fondiari.

### **Densità edilizia massima.**

Negli interventi di nuova edificazione deve essere prevista la realizzazione di almeno il 75% della densità edilizia massima consentita, salva la necessità di rispettare eventuali allineamenti con preesistenti edifici circostanti. La presente disposizione non si applica nei casi di ampliamento e di ristrutturazione anche se attuata con demolizione e ricostruzione del preesistente fabbricato.

Ai fini del presente articolo l'edificazione globale può essere realizzata anche con più stralci esecutivi di un progetto generale da attuare nell'arco di validità del Piano.

## **Articolo 11 – Definizione dei parametri e degli elementi stereometrici**

### **1. Volume del fabbricato**

#### Definizione:

è il volume del solido emergente dal terreno comprese le logge per la parte rientrante eccedente ml. 1,50 ed esclusi i volumi tecnici come definiti nelle presenti norme.

Non concorrono nel calcolo dei volumi: i portici e le gallerie di uso pubblico; i portici di uso privato realizzati anche su più piani per la parte che non eccede la profondità di ml. 2,00; le scale a giorno: i percorsi pedonali coperti con larghezza non superiore a ml. 2; le coperture di parcheggio in lotti industriali e artigianali con altezza media non superiore a ml. 2,30.

Si considera portico lo spazio aperto su almeno due lati anche se delimitato da pilastrature.

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

a) quota minima: la quota minima coincide con il livello del suolo naturale o della quota fissata dal piano di urbanizzazione o dal permesso di costruire. Nel caso di terreno in pendenza è costituita dal valore medio ponderale delle diverse quote misurate sul perimetro del fabbricato o dei corpi di fabbrica.

Qualora parti dello stesso edificio, per necessità di adattamento del terreno abbiano il piano di spiccato a quote diverse, ai fini del calcolo della cubatura si assumerà per ogni parte la corrispondente quota minima.

b) quota massima: la quota massima è costituita dall'intradosso del soffitto dell'ultimo piano agibile non sia orizzontale si fa riferimento al punto medio del suo intradosso.

### **2. Volumi tecnici:**

Ai fini del calcolo dei volumi sono considerati volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere o a consentire l'accesso a quelle parti degli impianti tecnologici (idrico, termico, televisivo, di parafulmine e di ventilazione, canne fumarie, ecc.) che non si possono per esigenze tecniche o funzionali trovare collocazione entro il corpo dell'edificio.

Sono da considerare volumi tecnici il volume del sottotetto se non è agibile, i serbatoi idrici, i vasi di espansione dell'impianto di termosifone, le caldaie di ventilazione, il vano scale di sopra

delle linee di gronda e l'extracorsa degli ascensori.

Non sono invece da ritenere volumi tecnici i bucatoi, gli stenditoi coperti ed i locali di sgombero e simili.

In ogni caso la sistemazione dei volumi tecnici non deve costituire pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico.

### **3. Volumi tecnici particolari**

Sono riconducibili a volumi tecnici particolari i fabbricati e/o accessori di piccolo ingombro e dimensioni, aventi una cubatura non superiore a mc. 8,00, misurati vuoto per pieno, e che non siano infissi stabilmente sul terreno.

Possono essere considerati volumi tecnici particolari le voliere, i ripari per cani, i ripostigli per attrezzi da giardino ecc.

Tali manufatti devono rispettare le norme di igiene e di distanza, da fabbricati e da confini, previste dal Codice Civile.

### **4. Sottotetti**

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

Viene comunque computato ai fini del calcolo del volume urbanistico complessivo la porzione di sottotetto avente una altezza media superiore a ml. 2,00, a partire da una altezza minima di ml. 0,50, salvo che per le caratteristiche costruttive della copertura e per mancanza di accessi normali, il sottotetto sia inutilizzabile.

Per l'illuminazione e ventilazione di sottotetti è consentita la realizzazione di lucernari.

Si conferma quanto contenuto all'interno del Regolamento Edilizio.

### **5. Costruzioni interrato**

Sono da considerare tali le costruzioni i loro parti che non emergono dal livello del suolo purché la parte interrata sia aderente al terreno, con possibile eccezione per una sola parete.

Sono ammesse bocche di lupo o intercapedini chiuse da ogni lato, eventualmente anche con griglie di larghezza non superiore a cm. 50. Tali costruzioni non sono soggette al rispetto della distanza dai confini e dai fabbricati. Nel caso di costruzioni che non emergano dal piano campagna, per la parte ad esse sovrastante deve essere ripristinato l'originario del terreno.

### **6. Altezza del fabbricato**

#### Definizione:

è l'altezza del paramento esterno del fabbricato o di una sua parte riferita ad ogni punto del perimetro dell'edificio. E' misurata sulla verticale tra il punto di spiccato dal terreno e l'intradosso del solaio di copertura o la media dei timpani se il sottotetto non è volume tecnico.

### **Compensazione dei volumi**

Nella redazione dei Piani Particolareggiati di esecuzione e nei Piani di Lottizzazione convenzionati può essere consentita la compensazione dei volumi, fermo restando l'obbligo dell'osservanza delle seguenti prescrizioni:

- 1) l'indice di edificabilità fondiaria non dovrà, in ogni caso, superare quello massimo consentito nella zona interessata dallo strumento urbanistico in vigore; qualora l'area oggetto del Piano risulti compresa in zone con diverso indice fondiario, ad essa sarà attribuito un indice di edificabilità fondiaria pari alla media degli indici spettanti alle singole porzioni di area in proporzione alla loro superficie;
- 2) l'altezza dei fabbricati non dovrà superare il doppio dell'asse delle strade o da altro spazio pubblico su cui prospettano.

### **Articolo 12 – Distanze da confini e da fabbricati**

La distanza minima dei fabbricati dai confini va misurata radialmente con centro sugli angoli degli edifici stessi. I balconi aperti, le pensiline e le gronde non vengono considerati quando la loro profondità non superi i ml. 1,50.

Qualora lo sporto sia superiore a ml. 1,50, la distanza dai confini del corpo di fabbrica dovrà essere aumentata del maggior sporto degli stessi.

Le distanze da confini di proprietà possono essere diminuite a condizione che tra i confinanti venga determinata una servitù di inedificabilità sul terreno vicino con apposita convenzione da trascriversi nei Registri Immobiliari, in modo che la distanza minima fra fabbricati prescritta dalle norme di zona sia sempre rispettata.

Le distanze fra fabbricati devono essere misurate come quelle dei confini. Nessun punto del fabbricato può distare da altro edificio meno delle misure minime prescritte, fatta eccezione per i balconi aperti, le pensiline e le gronde di profondità non superiore a ml. 1.50, gli sporti ornamentali di modesta entità con funzione meramente decorativa o di rifinitura.

Il distacco tra corpi di fabbrica di uno stesso edificio non è da valutarsi secondo quanto previsto dalle norme di zona a condizione che la rientranza non superi ml. 3,00.

#### **Distacco tra i fabbricati**

##### Definizione:

è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale tra le pareti di edifici antistanti:

Si intendono antistanti o fronteggianti gli edifici o loro parti che si trovano sulle perpendicolari alle pareti di altro edificio.

##### Disciplina



Salvo diverse prescrizioni delle presenti norme, valgono le disposizioni previste per le singole Z.T.O. nell'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.

Le distanze tra i fabbricati vanno osservate anche tra edifici dello stesso proprietario.

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

Nel caso di parete solo parzialmente finestrata, si considera non finestrato il tratto di parete cieca che dista almeno tre metri dal bordo delle finestre esistenti.

Quando le pareti non si fronteggiano e quando, pur essendo fronteggiate, non sono finestrate sono da osservare da disposizioni dettate dal Codice Civile.

Gli strumenti attuativi con previsioni planivolumetriche possono stabilire, a sensi dell'art. 9 u.c. D.M. 2 aprile 1968, distanze dai confini e tra fabbricati diverse da quelle previste dalle presenti norme per le singole Z.T.O. E' di norma consentita l'edificazione in aderenza con tutta o parte della parete laterale del fabbricato confinante, nel rispetto delle norme dettate dal codice civile e con conseguente eccezione alle distanze dai confini.

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

### **Distanze dai confini**

#### Definizione:

è la distanza minima intercorrente tra la superficie coperta ed i confini di proprietà. Le distanze dai confini sono prescritte in funzione dei distacchi fra fabbricati: sono pertanto da misurare con gli stessi criteri stabiliti per i distacchi tra i fabbricati, e da osservare solo quando è necessario garantire anche i predetti distacchi.

I limiti delle zone nelle quali sono previsti interventi edilizi pubblici vanno equiparate ai confini di proprietà.

#### Disciplina

La normativa riguardante le distanze dai confini non si applica alle costruzioni che non emergono al di sopra del livello del suolo, nonché in caso di sopraelevazione di edifici esistenti e per la realizzazione dei volumi tecnici. Lo spazio esistente tra un fabbricato posto a quota inferiore rispetto alla strada e la strada stessa può essere utilizzato a fini edilizi purché non venga alterato il naturale andamento del terreno ed è soggetto alla disciplina delle costruzioni interrato.

Muri di contenimento: salvo il caso di murature necessarie per realizzare rampe di accesso e locali interrati che possono essere realizzate anche a confine, eventuali muri di contenimento possono essere realizzati a confine di proprietà solo se non superiori a cm. 100. In ogni altro caso devono essere osservate le distanze dai confini.

Convenzioni: sono in genere ammesse distanze diverse dai confini di proprietà stabilite dalle presenti norme, previa convenzione scritta tra i proprietari confinanti.

Poteri del Responsabile del Procedimento: in sede di rilascio del permesso di costruire, il Responsabile del Procedimento su parere della Commissione Edilizia, può prescrivere distanze dai confini diverse (maggiori o inferiori) a quelle previste in via generale dalla presente normativa al fine di rispettare l' allineamento con altri fabbricati della zona o per motivi di razionale ubicazione dei fabbricati, di estetica e di ornato.

### **Distanze dalle strade**

#### Definizione

è la minima distanza, che intercorre tra ogni punto della superficie coperta e il ciglio della strada inteso come limite degli spazi pubblici o ad uso pubblico esistenti definito ai sensi dell'art. 2 del D.M. 1 aprile 1968.

#### Costruzioni pertinenziali

E' consentita la realizzazione di costruzioni da vincolare ad uso autorimesse a servizio di unità destinate a residenza stabile esistenti alla data dell'adozione del Piano e che ne siano sprovviste. Tali costruzioni devono rispettare le distanze tra fabbricati dettate dal Codice Civile e dalle norme igienico sanitarie purché non compromettano la edificazione nei lotti confinanti e devono avere l'altezza interna media non superiore a ml. 2,20 e una superficie compresa tra un minimo di 5 mq. ed un massimo di 30 mq. per residenze contenenti non più di due unità abitative: per unità condominiali superiori a due unità abitative è concessa una superficie di mq. 15 per unità abitativa (posto macchina) da realizzarsi in un unico volume edilizio.

Devono essere realizzate possibilmente in aderenza al fabbricato principale e in via prioritaria deve essere a tal fine recuperato il volume di eventuali baracche o altri simili manufatti esistenti su lotto.

I locali già adibiti ad autorimessa non possono essere utilizzati ad altri usi se non viene contemporaneamente prevista la dotazione di altre rimesse nel rispetto degli indici di edificabilità del Piano.

### **Articolo 13 – Opere di urbanizzazione**

Ai sensi della vigente disciplina urbanistica le opere di urbanizzazione sono definite come segue:

A) Primaria

- a) strade residenziali;
- b) spazi di sosta e di parcheggio;
- c) fognatura con eventuali impianti di depurazione;
- d) rete idrica;
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, del telefono;
- f) pubblica illuminazione;
- g) spazi di verde attrezzato;

B) Secondaria

- a) asili e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo;
- c) mercati di quartiere;
- d) uffici e delegazioni comunali;
- e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- f) impianti sportivi;
- g) centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie;
- h) aree verdi di quartiere;
- i) opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi.

### **Articolo 14 – Dimensionamento e dotazione di aree per servizi di cui agli artt. 31 e 32 della L.R. 11/2004**

Il Piano degli Interventi, in attuazione di quanto indicato al primo comma dell'art. 31 della LR 11/04 dettaglia la dotazione delle aree a servizi in ragione del dimensionamento teorico delle diverse destinazioni d'uso.

Tutti i valori successivamente indicati vanno riferiti alla superficie territoriale dell'ambito di ogni singolo intervento.

Per gli interventi con destinazione residenziale per nuove aree di nuova formazione attuabili con PUA e Scheda Progetto, per ogni abitante teorico da insediare le aree a servizi da riservare ammontano complessivamente a mq/abitante 30, con l'esclusione della viabilità e presupponendo un equivalente volumetrico, sempre per abitante insediabile, di mc. 150.

Qualora l'intervento superi i ha. 3 o i mc. 50.000 dovranno essere ulteriormente reperiti aree a servizi per mq./abitante 10 (in attesa di definizione Regionale per quanto all'art. 46, comma 1 lettera b) della LR 11/04).

Negli ampliamenti di edifici esistenti e per la parte di ampliamento devono essere ricavati nell'area di pertinenza o all'interno dell'edificio stesso, spazi per parcheggio privato nella misura minima di mq. 1 per ogni mc. 10 di costruzione con almeno un posto auto per ogni unità abitativa.

Tali spazi possono essere ricavati anche all'interno della costruzione con qualsiasi accorgimento tecnico - distributivo e saranno di volta in volta subordinati al prescritto permesso di costruire da parte del Responsabile del Procedimento, previo, ove necessario, nullaosta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

Per le attività produttive viene inserito un duplice riferimento in rapporto alla definizione tra funzione urbanistica o uso edilizio.

Dimensionamento di aree per servizi relativamente ad attività industriali o artigianali in rapporto a mq. 20 ogni mq. 100 di superficie territoriale di intervento.

Dimensionamento di aree per servizi per attività commerciali e direzionali in rapporto a mq. 20 ogni mq. 100 di superficie territoriale di intervento.

Dotazioni per aree a servizi per attività turistiche per mq. 20 ogni mc. 100 di intervento edilizio.

Dotazioni per aree a servizi per complessi ricettivi all'aperto per mq. 15 ogni mq. 100 di intervento edilizio.

Per spazi di parcheggi si devono intendere quelli necessari tanto alla sosta quanto alla manovra degli autoveicoli.

Il verde a campo giochi per la residenza deve essere necessariamente reperito in area che deve essere ceduta al Comune. Il parcheggio residenziale può essere pubblico o rimanere di proprietà privata con vincolo di uso pubblico; lo standard per insediamenti a carattere produttivo deve necessariamente essere pubblico e sarà considerato al 50% primario e al 50% secondario; lo standard per insediamenti a carattere commerciale e direzionale può essere pubblico o, in alternativa, rimanere in proprietà privata con vincolo di destinazione e deve essere considerato comunque primario.

In caso di utilizzazione dell'indice fondiario le aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria (o standard secondari) nelle zone residenziali, industriali, artigianali, turistiche commerciali, direzionali non sono computabili al fine della determinazione della quantità edificabile massima, consentita, perché le aree stesse vanno cedute al Comune.

Le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e/o a standard primari quando vanno cedute non sono computabili ai fini della determinazione del volume edificabile; se non vanno cedute, sono computabili, e più precisamente:

- a) in zona residenziale, tutte le opere di urbanizzazione primaria ed il verde primario vanno ceduti e non sono computabili; il parcheggio primario, qualora rimanga privato, gravato di pubblico uso, è computabile;
- b) in zona industriale ed artigianale, tutte le opere di urbanizzazione primaria ed a standard primari vanno cedute e non sono computabili; questi ultimi solo nel caso in cui vengono individuati all'interno del distretto di intervento;
- c) in zona commerciale e direzionale le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria ed a standard primari, qualora rimangano privati con vincolo di speciale destinazione d'uso pubblico, sono computabili.

Le superfici ed i volumi dei piani interrati non concorrono alla determinazione degli standard di cui al presente articolo

Vale quanto all'art. 32 comma 2 delle norme della LR 11/2004 per cui qualora all'interno dello strumento attuativo tali aree non siano reperibili, o lo siano parzialmente, è consentita la loro monetizzazione ovvero la compensazione ai sensi dell'art. 37 (NTA L.R.11/2004).

Per quanto dettagliato ai commi precedenti, per le differenti attribuzioni dimensionali tra aree a servizi di progetti urbanistici e aree per progetti edilizi, a questi ultimi, qualora non siano ricompresi all'interno di ambiti soggetti a P.U.A. o Schede Progetto, vanno aggiunte, per le diverse categorie d'intervento, le quantità di aree definite per il "dimensionamento urbanistico".

Nel caso di previsioni puntuali vanno sommati sia i valori del "dimensionamento" che quelle delle "dotazioni".

## CAPITOLO III° - MODALITA' DI ATTUAZIONE CON STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO

### **Articolo 15 – Piani Urbanistici Attuativi**

I Piani Urbanistici Attuativi (PUA) del Piano degli Interventi sono elencati all'art. 19 della L.R. 11/2004 al comma 1° lettere a), b), c), d) e f) e s.m.i.

Le procedure di attuazione dei Piani Urbanistici Attuativi sono normate dagli artt. 19 e 20 della L.R. 11/2004 e s.m.i..

### **Articolo 16 – Rapporto degli strumenti attuativi col Piano degli Interventi**

Rispetto al Piano degli Interventi, i PUA possono prevedere modificazione del proprio perimetro con il limite massimo del 10% e trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture ed 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.

E' ammesso che l'amministrazione Comunale, per i Piani di iniziativa pubblica in cui emerga l'interesse pubblico, anche dovuti all'attuazione di accordi definiti ai sensi dell'art. 6 del presente PI, possa prevedere un aumento del 15% in termini volumetrici e/o di superficie coperta relativamente ad alcuni parametri tecnici, quali:

- a) la densità massima territoriale o fondiaria;
- b) l'indice massimo di copertura territoriale o fondiaria;
- c) l'altezza massima degli edifici;
- d) la lunghezza massima delle fronti.

Attraverso apposito P.P. possono essere definiti stralci funzionali da attuare singolarmente.

Varianti al piano possono essere presentate dagli aventi titolo degli immobili ricadenti nell'ambito di intervento del PUA entro i termini di efficacia e sono adottate ed approvate con le procedure di cui all'art. 20 della L.R. 11/2004 e s.m.i..

Tutti i PUA devono essere redatti ed adottati in conformità alle disposizioni vigenti. Escluso il caso di strumento attuativo con previsioni planivolumetriche vincolanti, il volume edificabile può essere liberamente distribuito all'interno delle aree edificabili salvo il rispetto dei parametri tipologici, di altezza, di superficie coperta e di distanze.

### **Articolo 17 – Piano Particolareggiato**

Il Piano particolareggiato è lo strumento urbanistico attuativo che definisce, anche per settori funzionali, l'organizzazione urbanistica di un centro abitato o di zone territoriali omogenee.

Il Piano particolareggiato è formato dagli elaborati di cui agli articoli 13 e 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 "Legge urbanistica" e successive modificazioni, ed è approvato con la procedura prevista dalla stessa legge, con l'integrazione di eventuali aree da destinare a standard primari, in aggiunta a quelli previsti dal Piano, qualora necessari per sopperire a particolari carenze rilevate sia all'interno delle aree di intervento sia di quelle immediatamente limitrofe.

### **Articolo 18 – Zone di degrado**

Zone degradate in cui si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione- ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

Funzioni ammissibili:

- residenza;
- attività terziarie e servizi;
- artigianato di servizio, purché non rechi pregiudizio alla funzione residenziale.

In tali zone il permesso di costruire è rilasciato dopo l'approvazione di un Piano di Recupero di cui all'articolo 28 della legge 5 agosto 1978, n. 457 "Norme per l'edilizia popolare" e successive modificazioni e dopo la stipula della convenzione di cui all'art. 20 delle presenti norme con successive modifiche e/o integrazioni.

La definizione dei parametri d'intervento è demandata al Piano di recupero stesso, fatti salvi gli eventuali gradi di protezione assegnati dal Piano.

### **Articolo 19 – Piano di Lottizzazione**

#### Generalità

Gli interventi edilizi nelle zone di espansione e nelle zone di completamento residenziali, produttive, ecc., sprovviste delle principali opere di urbanizzazione (e ove il Responsabile del Procedimento lo ritenga opportuno per un ordinato assetto urbanistico della zona) sono subordinati alla preventiva approvazione di apposito Piano di Lottizzazione convenzionato.

Il Piano di Lottizzazione deve prevedere l'utilizzazione di almeno un isolato compreso fra le maglie delle strade indicate nelle tavole di Piano, o parte organica di esso.

Si dovrà, quando il Responsabile del Procedimento lo riterrà opportuno, dimostrare l'incidenza che avranno le opere previste sul regime delle acque dilavanti.

Il Piano di Lottizzazione dovrà essere inquadrato in una visione organica del contesto urbanistico previsto dal P.R.G. evitando interventi che potrebbero recare pregiudizio alla realizzazione delle previsioni dello strumento urbanistico generale.

#### Contenuto

Nella redazione del P.d.L. si deve:

- a) rispettare gli allineamenti e le prescrizioni di zona dal Piano;
- b) prevedere le reti di servizio con particolare riguardo ai condotti fognari che dovranno defluire nella rete;
- c) prevedere la rete viaria che deve raccordarsi con quella del Piano. Ove se ne reputi l'opportunità, possono essere ammesse modificazioni alla viabilità secondaria del Piano nell'ambito dei singoli isolati o comprensori, senza che per tale fatto venga aumentata la superficie delle aree destinate alla edificabilità. In ogni caso la superficie della rete viaria, che va detratta dalla superficie territoriale, dovrà essere la maggiore fra le due soluzioni;
- d) prevedere le aree che intendono riservare ad attrezzature pubbliche e servizi. I volumi eventualmente esistenti all'interno dei distretti di lottizzazione non vanno computati agli effetti della lottizzazione degli standard urbanistici di cui al D.M. 2 Aprile 1968 n. 1444 e successive modifiche e/o integrazioni.
- e) una composizione edilizia razionalmente concepita ed armonicamente inserita nell'ambiente.
- f) le strade devono essere proporzionate alla loro funzione. Il Comune può consentire la costruzione di strade a fondo cieco, purché al termine di dette strade sia prevista una piazzola per l'agevole manovra degli automezzi, nella quale sia inscrivibile un cerchio di diametro non inferiore a ml. 12. Qualora una strada serva non più di due lotti, essa viene considerata come accesso privato e pertanto non è soggetta a limitazioni di larghezza. L'area relativa all'accesso viene computata come privata ai fini della applicazione delle presenti norme. Il Comune indica le quote da osservare nell'esecuzione delle strade, con particolare riguardo ai tratti di innesto, la cui pendenza deve essere tale da non pregiudicare la sicurezza del traffico. Si devono prevedere aree per parcheggio in sede propria a margine della carreggiata stradale o al di fuori di essa, di superficie non inferiore a quella stabilita dalla vigente legislazione. I passaggi pedonali devono avere una larghezza non inferiore a ml. 1,50; devono essere convenientemente sistemati e preclusi con opportuni ostacoli al transito di qualsiasi tipo di veicolo.
- g) Le zone verdi di uso pubblico, dimensionate in base alla vigente legislazione, devono essere concentrate in relazione all'organizzazione urbanistica del Piano di Lottizzazione, tenendo altresì conto delle eventuali indicazioni fornite dal Piano. Tali aree devono essere attrezzate per il gioco e lo svago o sistemate a giardino, con l'obbligo di porre a dimora alberature di



essenza adeguata alle caratteristiche ambientali e climatiche del luogo.

- h) Gli impianti devono essere progettati secondo le buone regole dell'arte, le norme e le consuetudini vigenti.

All'interno degli elaborati grafici di Piano si trovano riportati, in corrispondenza di alcune aree soggette a P.d.L., dei tracciati stradali indicati da un tratteggio nero: tali strade devono essere realizzate a cura e spese dei lottizzanti. Si precisa che l'area di sedime di tali tracciati viari rientra nel calcolo della superficie territoriale edificabile.

### Documentazione

Alla domanda di lottizzazione dovranno essere allegati i seguenti elaborati tecnici:

- a) l'estratto del piano di assetto del territorio e del piano degli interventi nonché, qualora attinenti alle tematiche svolte, gli estratti di altri strumenti di pianificazione. Tale estratto dovrà essere esteso ad un raggio di almeno 300 ml. oltre l'area interessata dalla lottizzazione onde permettere una visione immediata dell'intervento nel contesto;
- b) stralcio delle norme del PI riguardante le zone interessate dalla lottizzazione;
- c) estratto rilasciato dall'U.T.E. in data non anteriore a 30 giorni da quella di presentazione del progetto; o dichiarazione del progettista che attesti la conformità dell'estratto di mappa con quanto in visione presso l'U.T.E.;
- d) planimetria della lottizzazione disposta sull'estratto catastale;
- e) rilievo topografico del terreno in scala 1:1000 o 1:2000 con l'indicazione delle principali quote planimetriche e altimetriche degli edifici esistenti, delle alberature d'alto fusto e dei confini di proprietà. Tale rilievo dovrà estendersi anche all'esterno dell'area lottizzanda, evidenziando i servizi ivi esistenti ed ai quali s'intende appoggiare l'insediamento progettato;
- f) la verifica di compatibilità geologica, geomorfologica e idrogeologica dell'intervento;
- g) planimetria della lottizzazione in scala 1:500 o maggiore comprendente le strade, le piazze, i parcheggi, le aree destinate a spazi pubblici attrezzati e le norme di attuazione della lottizzazione con tabella degli indici di edificabilità che dovranno essere conformi a quelli del PI con l'indicazione per ciascun lotto della superficie fondiaria e della cubatura realizzabile;
- h) progetto di tutti gli impianti tecnologici di distribuzione e raccolta che dovranno realizzarsi all'interno della lottizzazione, (rete stradale, fognatura, acquedotto, gasdotto, linea elettrica - pubblica e privata - e telefonica, ecc.). Inoltre dovrà essere indicata la sistemazione finale del terreno dei lotti nei confronti delle strade, con indicati gli eventuali riporti e sterri. Tale sistemazione sarà considerata come quota di terreno naturale ai soli fini della misurazione dell'altezza degli edifici; il progetto esecutivo di tali impianti dovrà essere preventivamente concordato con le aziende erogatrici dei servizi stessi;
- i) schema di utilizzazione delle aree destinate a parcheggio;

- j) relazione tecnico - descrittiva illustrante i criteri adottati in ordine alla risoluzione dei principali problemi posti dall'intervento;
  - l) schema di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo;
  - m) capitolato e computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione previste;
  - n) tutti gli elaboratori grafici di progetto, necessari in rapporto alle dimensioni del Piano nonché dall'elenco catastale delle proprietà;
  - o) eventuale autorizzazione per l'abbattimento di piante di olivo ai sensi del D.L. 27/7/45 n. 475 modificato dalla legge 14/2/51 n. 144 e dalla legge 10/6/55 n. 987 e successive modificazioni.
- Tutti gli elaborati del P.d.L. devono essere sottoscritti da tutti i proprietari dei terreni interessati dalla lottizzazione.

#### Oneri

La lottizzazione di aree comporta l'assunzione da parte del lottizzante dei seguenti oneri:

- a) cessione gratuita al Comune, nei termini stabiliti, delle aree relative alle, opere di urbanizzazione primaria;
- b) realizzazione e cessione gratuita al Comune di tutto ciò che riguarda le opere di urbanizzazione primaria previste dall'art. 4 della Legge 29 settembre 1964 n. 847 e secondaria previste dall'art. 44 della legge 22 ottobre 1971 n. 865 e dall'art. 14 delle presenti norme e loro successive modifiche o integrazioni.

#### **Articolo 20 – Convenzione**

La convenzione secondo quanto previsto dall'art. 18 DPR 380/01 e s.m.i., oltre a prevedere quanto disposto dalla legislazione urbanistica e comprendere esplicitamente quanto elaborato nella scheda progetto che ne fa parte integrante ed imprescindibile, precisa le norme relative alla buona esecuzione, all'ultimazione, alla manutenzione ed al collaudo delle opere di urbanizzazione.

Lo schema di convenzione deve prevedere:

- a) l'assunzione, a proprie cure e spese, della realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria;
- b) la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- c) l'assunzione, a carico del lottizzante, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria;
- d) i termini entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti punti;

e) garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione stessa pari al 100% dell'importo previsto per l'esecuzione delle opere.

f) dimostrazione di possesso del titolare per il rilascio del permesso di costruire.

La convenzione deve essere approvata con deliberazione del Consiglio Comunale nei modi e forme di Legge.

Dovranno essere indicate altresì per le opere progettate dimensioni, profili e materiali da impiegare nella realizzazione delle opere, nonché il capitolato ed il computo metrico estimativo.

### **Articolo 21 – Comparto urbanistico**

Il comparto urbanistico è costituito dall'insieme degli immobili da trasformare appartenenti a più proprietari o soggetti aventi titolo ad edificare e costituenti una unità minima d'intervento.

La delimitazione dell'ambito territoriale del comparto e i termini per la costituzione del consorzio e per la presentazione di denuncia di inizio di attività, ovvero di un'unica istanza di permesso di costruire, sono stabiliti da un PUA oppure dal piano degli interventi. Il comparto può riguardare tutto o parte di un PUA oppure ricomprendere gli interventi singoli spettanti a più soggetti in attuazione diretta del piano degli interventi (PI).

Il Consiglio Comunale, con apposito provvedimento che può anche essere contestuale con l'approvazione del piano o progetto di intervento, può consentire che il progetto esecutivo o il relativo intervento siano limitati ad una sola porzione del comparto purché la funzionalità e sufficienza dell'intervento parziale siano dimostrate con un progetto di massima esteso all'intero comparto.

Il comparto si realizza attraverso la costituzione di un consorzio per la presentazione di un unico titolo abilitativo, previa stipula di una apposita convenzione.

Il consorzio è costituito dai soggetti interessati rappresentanti almeno il 51% del valore degli immobili del comparto sulla base dell'imponibile catastale e, comunque, che rappresentino almeno il 75% delle superfici utili di pavimento esistenti oggetto degli interventi, mediante atto sottoscritto ove, in particolare, sono fissati i criteri per un equo riparto degli oneri e dei benefici secondo quanto stabilito all'articolo 35 L.R. 11/2004; dell'avvenuta costituzione è data notizia a tutti i proprietari o aventi titolo compresi nel comparto.

Il consorzio, costituito ai sensi del comma 4, ha titolo per procedere all'occupazione temporanea degli immobili dei dissenzienti per l'esecuzione degli interventi previsti, con diritto di rivalsa delle spese sostenute nei confronti degli aventi titolo, oppure per procedere all'espropriazione degli stessi immobili ai prezzi corrispondenti all'indennità di esproprio.

L'occupazione temporanea o l'espropriazione sono notificate ai proprietari e agli aventi titolo nelle forme degli atti processuali civili o a mezzo di messo comunale.

### **Articolo 22 – Interventi Edilizi Diretti (IED) previsti dal Piano degli Interventi**

Gli interventi edilizi o di comparto urbanistico assentibili in diretta attuazione del PI che comportino un aumento del carico urbanistico superiore alla soglia minima di rilevanza, sono comunque subordinati alla verifica preventiva dell'esistenza ed adeguatezza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento.

La presentazione della denuncia, segnalazione o istanza per il rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione degli interventi di cui al comma precedente è subordinata all'asseverazione da parte del progettista che accerti l'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria ovvero, alla previsione progettuale del loro adeguamento in ragione del maggiore carico urbanistico indotto dall'attuazione del progetto.

### **Articolo 23 – Piano del Colore**

Nella progettazione e in generale nella attuazione delle previsioni del Piano occorre rispettare, tra l'altro, quanto prescritto all'interno del Piano del Colore del Centro Storico (approvato ai sensi del 7° comma dell'art. 50 della L.R. 61/85 con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 30 del 29 marzo 2003).

## CAPITOLO IV° - NORME DI TUTELA PAESAGGISTICO – AMBIENTALE E VINCOLI

### **Articolo 24 – Disposizioni generali sui vincoli**

Il Piano di Assetto del Territorio (PAT) evidenzia i vincoli derivanti da fonti normative statali e regionali, da strumenti di pianificazione di livello superiore o da piani settoriali prevalenti per competenza territoriale.

Il Piano degli Interventi (PI), al pari del PAT, dettaglia ulteriori vincoli derivanti da necessità approfonditive puntuali, da progetti o da particolari contingenze ambientali, a tutte o in riferimento a ipotesi trasformative o monitoraggi per specifiche salvaguardie.

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 PI.

Al fine di tutelare e salvaguardare le peculiarità del territorio comunale si prescrive che l'attuazione di tutte le previsioni avvenga nel rispetto delle norme di cui ai seguenti articoli.

Tutte le disposizioni e le norme di seguito riportate sono da ritenersi estese a tutto il territorio comunale, a prescindere dalla singola classificazione di zona e fatte salve esclusivamente le eventuali eccezioni esplicitate.

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.

Per quanto riguarda le fasce di rispetto e i coni visuali le indicazioni cartografiche sono da intendersi come sovrapposte alle ZTO, che non scompaiono, ma rimangono valide anche per le zone occupate da tali vincoli.

**Articolo 25 – Beni paesistici di cui al Titolo I della Parte III del D.Lgs. 42/2004 - F9**

Gli interventi ammessi in aree vincolate dovranno rispettare gli obiettivi di tutela e qualità paesaggistica previsti dagli atti di pianificazione paesistica di cui all'art. 135 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e, nelle more, le indicazioni della D.G.R.V. n. 986 del 14/03/1996 - *Atto di indirizzo e coordinamento relativi alla subdelega ai comuni delle funzioni concernenti la materia dei beni ambientali* - (BURV n. 75 del 20/08/1996).

Per quanto attiene alla tutela del paesaggio, le disposizioni di tutela e qualità paesaggistica sono comunque prevalenti sulle disposizioni contenute negli atti, nelle disposizioni contenute negli atti, nelle disposizioni di pianificazione urbanistica ed edilizia e devono essere obbligatoriamente applicate nell'ambito dei procedimenti di approvazione di PUA, di rilascio dei titoli abilitativi e della Denuncia di Inizio Attività.

È comunque fatto salvo quanto sancito dalla normativa vigente in materia di autorizzazione paesaggistica.

Il rilascio dei Permessi di costruire per intervento diretto è subordinato alla conferma del Decreto di Approvazione emesso dal Responsabile Area Tecnica, sentita la Commissione Edilizia integrata come da L.R. 63/94, da parte della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici di Verona. Lo stesso dicasi per gli strumenti urbanistici attuativi estesi ad ambiti compresi in tutto o in parte in dette zone.

A tutti i corsi d'acqua vincolati si prescrive venga apposta una fascia di rispetto di interesse ambientale pari a 150 metri di profondità su entrambi i lati dalle sponde o dal piede degli argini, escludendo da tale vincolo soltanto le zone del centro edificato perimetrato a norma dell'art.18 della legge 22 Ottobre 1971, n°865.

Per tutti i corsi d'acqua sopraccitati per ragioni paesaggistiche e ambientali, va imposta anche una fascia di rispetto inedificabile di 50 ml. di profondità su entrambi i lati, al di fuori del centro edificato perimetrato e i nuclei rurali di cui all'ex art.10 LR 24/85 e le zone di tipo "F - Attrezzature Pubbliche e di Pubblico interesse".

Agli stessi corsi d'acqua e per ragioni strettamente idrauliche rimane vigente il vincolo idraulico consistente in una fascia inedificabile di 20 metri di profondità su entrambi i lati al di fuori della delimitazione del perimetro abitato (centro urbano), la cui distanza è ridotta a ml. 10,00; tale vincolo risponde alle prescrizioni di cui al R.D. 8 maggio 1904 n°368.

Le distanze di cui sopra si intendono misurate dall'unghia esterna dell'argine principale, oppure dal ciglio d'acqua in mancanza di arginatura o comunque a partire dal limite dell'area demaniale, qualora più ampia.

Nella zona di tutela dei corsi d'acqua è consentita la realizzazione delle opere attinenti al regime idraulico, alle derivazioni d'acqua, agli impianti di depurazione, nonché le opere necessarie all'attraversamento dei corsi d'acqua.

Nell'esecuzione delle opere si dovranno rispettare le caratteristiche strutturali, ornamentali, tipologiche e dei materiali locali.

Sono inoltre soggette a tutela le risorgive presenti all'interno del territorio comunale; nelle zone interessate dalla presenza di fontanili è fatto divieto di operare scavi o movimenti di terra tali da modificare la naturale consistenza del terreno, di estirpare le siepi esistenti e di porre in essere metodologie di intervento agricolo o colturale suscettibili di determinare l'eventuale inquinamento delle acque.

Dovranno essere inoltre previsti idonei interventi di tutela delle acque e della vegetazione ripariale ancora esistente, nonché il rimboschimento e l'estensione delle siepi, da effettuarsi mediante la piantumazione di essenze arboree ed arbustive autoctone.

E' vietata la realizzazione di manufatti e/o infrastrutture all'interno della fascia di 20,00 ml. da individuarsi intorno alla risorgiva.

Con particolare riferimento alla zona entro cui ricadono gli allevamenti zootecnici a carattere produttivo, sono prescritte le seguenti specifiche norme di tutela:

- è fatto assoluto divieto di scarico delle acque reflue di qualsiasi natura all'interno del corso d'acqua e della risorgiva;
- sono prescritti il mantenimento o, se necessario, la ricostruzione dello stato naturale dell'ambiente originario;
- è vietata la realizzazione di ulteriori volumi, anche di natura tecnica, sul lato dei fabbricati rivolto verso il corso d'acqua;
- è prescritta la rimozione di tutti gli eventuali manufatti potenzialmente inquinanti che dovessero risultare presenti entro una fascia di ml. 20,00 dal corso d'acqua e dalle risorgive.

In tali ambiti devono essere previsti idonei interventi di rivitalizzazione e forme di visitazione a scopo didattico e culturale.

**Articolo 26 – Sito di Importanza Comunitaria (IT 32 10008 – Fontanili di Povegliano)**

Il P.A.T. individua l'ambito sottoposto alle disposizioni per l'applicazione della normativa comunitaria e statale relativa ai Siti di Importanza Comunitaria di cui alle Direttive 92/43/CEE e 79/409/CEE, al D.P.R. 8 Settembre 1997, al D.P.R. 12 Marzo 2003, n° 357, nonché alle Deliberazioni della Giunta Regionale n°1180/2006 e n°3173 del 31/10/2006 e successive modifiche e integrazioni.

Il Territorio comunale di Vigasio è interessato da un sito di interesse comunitario denominato "*Fontanili di Povegliano*" e identificato con codice sito IT 32 10008.

Ai fini della salvaguardia e della conservazione degli habitat e delle specie di interesse comunitario presenti, l'area individuata come S.I.C./Z.P.S. IT3210008 "*Fontanili di Povegliano*" è soggetta alla direttiva europea Habitat 92/43/CEE, recepita con D.P.R. 357/1997 e successive s.m.i. e alla D.G.R. n. 2299 del 09.12.2014 - "*Guida metodologica per la valutazione di incidenza ai sensi della Direttiva 92/43/CEE*".

Per quanto riguarda la verifica di compatibilità di piani o progettazioni all'interno o in prossimità del S.I.C./Z.P.S. in grado, anche potenzialmente, di comportare incidenze significative su di esse, si prescrive che tutti gli interventi ammessi siano soggetti a quanto previsto dalla suddetta Guida Metodologica, onde salvaguardare le emergenze floro-faunistiche che hanno determinato l'individuazione dell'area come Sito di Importanza Comunitaria e Zona di Protezione Speciale, nonché a quanto previsto dalla Relazione di Incidenza Ambientale allegata al P.A.T. redatto ai sensi della D.G.R. 3173/2006 e approvato dalla competente Direzione Pianificazione Territoriale e Parchi.

La progettazione definitiva di ogni singolo intervento localizzato all'interno del S.I.C./Z.P.S., dovrà contenere la Relazione di Incidenza Ambientale (D.G.R. 2803/02 e ss.mm.), con la quale verranno considerati tutti i disturbi arrecati alla zona protetta, le eventuali azioni di mitigazione/compensazione e/o le eventuali alternative proposte.

I criteri e gli indirizzi per l'individuazione dei Piani, Progetti e interventi per i quali non è necessaria la procedura di Valutazione di Incidenza faranno riferimento ai disposti della DGRV. n. 2299/2014 e s.m.i., Allegato A "*Guida metodologica per la valutazione di incidenza ai sensi della Direttiva 92/43/CEE*". Sulla base di tale guida e di attenta analisi dei piani e dei progetti previsti nelle aree localizzate esternamente al S.I.C./Z.P.S., sarà il Comune a stabilire l'obbligatorietà o meno della presentazione della Relazione di Incidenza Ambientale.

All'interno del S.I.C./Z.P.S. e nelle aree ad esso contigue, in occasione dell'esecuzione di ogni singolo intervento, dovrà essere eseguito il controllo per quanto attiene lo smaltimento dei rifiuti, la raccolta e lo smaltimento delle acque reflue, nonché l'emissione di fumi in atmosfera, come



regolati dalla normativa in vigore, per non provocare possibili inquinamenti al sito protetto. Inoltre, in fase di esecuzione delle opere, al fine di non determinare possibili effetti di disturbo, perturbazioni e/o alterazioni, si dovrà ottemperare alle seguenti disposizioni:

- a. prima dell'inizio dei lavori dovranno essere messe in atto tutte le opere necessarie per contenere rumore e polveri;
- b. durante l'esecuzione dei lavori dovranno essere impiegati mezzi provvisti di dispositivi antirumore; siano utilizzati miscele e lubrificanti ecologici;
- c. durante i lavori dovranno essere messe in atto tutte le misure che possono evitare gli inquinamenti da parte di olii, carburanti e sostanze tossiche in genere e tutte le precauzioni che possano, comunque, ridurre gli effetti di eventuali versamenti accidentali;
- d. sarà vietato, lungo i corridoi ecologici indicati in cartografia del P.A.T., asportare specie erbacee ed arboree che servono da alimentazione e passaggio per la fauna selvatica;
- e. dovranno essere conservate le formazioni vegetali estese o secolari lungo i fossi e i corsi d'acqua;
- f. dovrà essere eseguita l'informazione e la formazione del personale operante, sulle emergenze ambientali e naturalistiche dell'area di cantiere, così da evitare il verificarsi di comportamenti impattanti;
- g. i tempi di esecuzione dei lavori all'interno o in vicinanza dell'area S.I.C./Z.P.S. dovranno essere brevi, eseguiti in periodi idonei per evitare il disturbo agli habitat naturali, in particolare a tutela degli uccelli e delle altre componenti floro-faunistiche presenti;
- h. nelle previsioni di mitigazione degli impatti, per recuperare e/o incrementare il verde, ai fini di impedire possibili colonizzazioni di specie esotiche e quindi di un possibile inquinamento genetico, si prescrive di utilizzare esclusivamente specie autoctone.

L'approvazione da parte delle Autorità competenti di eventuali aggiornamenti della perimetrazione degli ambiti del S.I.C./Z.P.S. già individuati dal PAT, comporta l'automatico recepimento delle stesse nel PAT, senza che ciò debba necessariamente costituire variante allo stesso.

Nell'attuazione di un qualsiasi articolo delle presenti Norme, la cui azione strategica insista all'interno del sito della Rete Natura 2000, SIC/ZPS IT3210008 "*Fontanili di Povegliano*", o la cui area di analisi ricada, anche solo parzialmente, all'interno del suddetto sito della Rete Natura 2000, dovrà essere redatta apposita Valutazione di Incidenza ai sensi dell'art. 6 della Direttiva 92/43/CEE.

Nell'attuazione di un qualsiasi articolo delle presenti Norme, la cui azione strategica insista all'interno del sito della Rete Natura 2000, SIC/ZPS IT3210008 "*Fontanili di Povegliano*", dovrà essere posta particolare attenzione al rispetto delle direttive, prescrizioni, limitazioni e divieti ai sensi di quanto previsto dal Decreto Ministeriale n. 184/2007

All'interno delle zone "SIC" non sono consentiti:

- a) la realizzazione di nuove costruzioni;
- b) la realizzazione di particolari attrezzature per lo svago e lo sport a gestione pubblica o privata, anche se prive di volumetria;
- c) la realizzazione di discariche di rifiuti, depositi permanenti o temporanei di materiali dismessi anche se in forma controllata;
- d) lo stoccaggio di reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
- e) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- f) impianti di trattamento di rifiuti;
- g) la coltivazione di cave;
- h) le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra;
- i) lo spargimento di liquami zootecnici e fanghi di depurazione;
- j) l'impiego di concimi e prodotti fitosanitari in dosi e modalità diverse da quelle previste dai Disciplinari di produzione dell'agricoltura integrata, approvati dalla Regione del Veneto – Misura 6 "agroambiente" del P.S.R.. In particolare dovranno essere utilizzati, fra i formulati commerciali del medesimo principio attivo, quelli appartenenti alla classe tossicologica più bassa. Si prescrive l'adozione del quaderno dei trattamenti e delle concimazioni, come previsto dalla art.17 D.Lgs n° 195/95 e art. 42 comma 3 DPR n° 290/2001. Il comune attiverà quanto di sua competenza per la verifica annuale dei quaderni di campagna da parte delle Autorità competenti;
- k) modificazioni, per quanto riguarda le sistemazioni idraulico-agrarie, che prevedano modificazioni sostanziali della morfologia del suolo;
- l) la pulizia dei corsi d'acqua nel raggio di 300 m dalla localizzazione dei fontanili se non indispensabile per la sicurezza idraulica del territorio;
- m) operazioni di dragatura annuali nei canali artificiali. Sono consentite dragature effettuate con rotazione pluriennale;
- n) il taglio a raso, l'abbruciamento, l'estirpazione, lo sradicamento di filari di piante ad altofusto autoctone e/o naturalizzate presenti salvo il caso di inderogabili esigenze attinenti le opere di pubblica utilità e per esigenze fito-sanitarie. In ogni caso devono essere autorizzate dagli organismi competenti;
- o) l'installazione di insegne e cartelloni pubblicitari, con esclusione di quelli indicanti pubblici servizi o attrezzature pubbliche o private di assistenza stradale. Tali insegne dovranno essere di modeste dimensioni (massimo 1 mq.), posizionate esclusivamente lungo i tracciati delle strade principali e realizzate in legno.

### Azioni di valorizzazione

Il Piano, in attuazione delle direttive di pianificazione di livello superiore, promuove interventi volti alla valorizzazione ambientale al fine di tutelare il territorio agricolo nelle sue diverse componenti. In particolare gli interventi dovranno favorire la realizzazione e il mantenimento di siepi, filari e macchie campestri poste lungo il perimetro dei campi, nonché la messa a dimora di essenze arboree autoctone e/o naturalizzate lungo le strade vicinali, con particolare riferimento a quelle poste in vicinanza di aree individuate dei "fontanili". In fregio alle strade, quando queste siano usate prevalentemente come via di comunicazione automobilistica, va studiata la realizzazione di idonee sistemazioni a verde con funzione di mitigazione visiva, valorizzando con visuali e scorci di elementi caratterizzanti che permettano la valorizzazione del paesaggio.

E' consigliata la posa di una opportuna segnalazione dei confini dell'area di interesse comunitario, contenente indicazioni sulle principali norme di comportamento e le specie da tutelare.

### Località Brognolo

Considerato quanto specificato per tale area nella relazione di Valutazione di incidenza ambientale, al fine di garantire comunque una riqualificazione paesaggistica, si prevede di recuperare i volumi esistenti in località Brognolo, attualmente a servizio della pesca sportiva e attività ricreativa, secondo le seguenti prescrizioni:

- mantenimento dei volumi esistenti con possibilità di spostamento ed accorpamento degli stessi secondo un "progetto di riordino ambientale";
- la ristrutturazione del nuovo volume dovrà essere realizzata secondo le prescrizioni dell'art. 27 nelle N.A. della Variante L.R. 24/85 approvata con DGRV n. 1992 del 16-07-2002 "Regolamento di Attenzione Ambientale";
- le strutture di fondazione dovranno essere a platea e non potranno essere poste ad una quota inferiore a cm. 50 dal piano di campagna. L'altezza in gronda dell'edificio non potrà essere maggiore di mt. 3,20;
- i fabbricati dovranno essere dotati di idonee strutture impermeabilizzate per lo stoccaggio dei reflui.

### Fabbricato interno alla zona SIC

Per tale edificio è consentito:

- la ristrutturazione;
- l'adeguamento igienico sanitario;
- la compensazione dei volumi;
- il cambio di destinazione d'uso secondo un "piano di utilizzo".

### Altri fabbricati esistenti

Per gli altri fabbricati esistenti all'interno dell'area SIC sono ammessi tutti gli interventi previsti per zona, purché detti interventi siano relativi all'area cortiva di pertinenza degli stessi; per le N.A. si rimanda integralmente alla Variante L.R. 24/85 approvata con DGRV n. 1992 del 16-07-2002.

Ogni richiesta di autorizzazione edilizia o permesso di costruire dovrà essere "accompagnato" dalla relazione di verifica di incidenza ambientale secondo quanto disposto dall'art. 6 della Direttiva 92/43/CEE "Habitat".

### **Articolo 27 - Vincolo monumentale**

I beni vincolati sono appositamente individuati nella tavola di piano, mentre l'esatta individuazione catastale è quella contenuta negli specifici provvedimenti di vincolo.

Gli interventi sugli immobili sottoposti a tutela diretta ed indiretta, ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, debbono garantire la conservazione dei caratteri dell'impianto originario, con particolare riferimento ai rapporti tra pieni e vuoti, alla tutela degli apparati decorativi sia degli esterni che degli interni, degli intonaci, degli infissi e dei portoni.

È obbligatorio prevedere il mantenimento degli impianti distributivi e strutturali originari e il divieto di apertura di nuovi lucernari ed abbaini sulle coperture. Sono fatte salve diverse prescrizioni dettate, nell'ambito di competenza dell'Ente preposto alla tutela, ai fini di una maggiore compatibilità delle operazioni di restauro e di risanamento igienico conservativo con l'organismo edilizio.

Gli interventi di recupero e riuso dei manufatti sono subordinati alla contestuale sistemazione delle aree scoperte circostanti e al mantenimento e/o ripristino dei segni morfologici di testimonianza storico-documentale caratterizzanti il sito.

### **Articolo 28 – Centri Storici**

Il P.I. integra/modifica il perimetro, individuato dal PAT, dei Centri Storici del Capoluogo e delle Frazioni e, ad integrazione dei contenuti dei Piani Particolareggiati estesi all'intero ambito dei Centri Storici del Capoluogo e delle Frazioni, ne prevede la salvaguardia, il recupero e la valorizzazione, garantendo ad essi una adeguata presenza di standard tecnologici e sociali e la conseguente tutela del relativo contesto figurativo.

Gli interventi consentiti sono prevalentemente orientati alla conservazione ed alla valorizzazione dell'organismo urbano-storico complessivo costituito da edifici, manufatti, aree scoperte pubbliche e private, cortili e spazi aperti, aree verdi e strade al fine di consentire una lettura integrata dei

caratteri identificativi della morfologia di ciascun Centro Storico nonché degli ambiti ad essi funzionalmente collegati costituenti il relativo contesto figurativo.

### **Articolo 29 – Ville Venete e complessi di valore monumentale e testimoniale ed ambientale, pertinenze scoperte da tutelare e contesti figurativi**

Sono ricompresi in tali ambiti gli immobili individuati nella pubblicazione dell'Istituto Regionale per le Ville Venete nonché gli edifici di valore monumentale e testimoniale individuati dall'Amministrazione Comunale.

Gli interventi sugli immobili sottoposti a tutela diretta ed indiretta debbono garantire la conservazione dei caratteri dell'impianto originario, con particolare riferimento ai rapporti tra pieni e vuoti, alla tutela degli apparati decorativi sia degli esterni che degli interni, degli intonaci, degli infissi e dei portoni.

È obbligatorio prevedere il mantenimento degli impianti distributivi e strutturali originari e il divieto di apertura di nuovi lucernari ed abbaini sulle coperture. Sono fatte salve diverse prescrizioni dettate, nell'ambito di competenza dell'Ente preposto alla tutela, ai fini di una maggiore compatibilità delle operazioni di restauro e di risanamento igienico conservativo con l'organismo edilizio.

Gli interventi di recupero e riuso dei manufatti sono subordinati alla contestuale sistemazione delle aree scoperte circostanti e al mantenimento e/o ripristino dei segni morfologici di testimonianza storico-documentale caratterizzanti il sito.

Per tali edifici sono vietati tutti gli interventi e le attività che possono causarne la distruzione e il danneggiamento.

### **Articolo 30 – Rete ecologica locale**

La Rete ecologica locale è una infrastruttura naturale e seminaturale che persegue il fine di relazionare e connettere ambiti territoriali dotati di maggiore naturalità rispetto agli ambiti contermini. Gli elementi della rete - individuati dal PAT – sono, ove non precluso da frammentazione naturale o antropica ineliminabile, messi tra loro in connessione in modo da garantire la continuità degli habitat e quindi il loro funzionamento, condizione questa fondamentale per favorire la qualità ecologica del territorio.

La rete ecologica è costituita da matrici naturali primarie in grado di costituire sorgenti di diffusione per elementi di interesse ai fini della biodiversità, da fasce di appoggio alle matrici naturali primarie e da ulteriori elementi primari e secondari. In tale contesto assumono particolare rilievo quali elementi funzionali alla coerenza della rete:

- l'area nucleo (core area), per lo più già sottoposta a tutela, ove sono presenti biotopi, habitat naturali e seminaturali caratterizzati da un alto contenuto di naturalità. La finalità di dette aree è la conservazione dei valori naturalistici e la promozione di attività umane con essi compatibili. Nel caso del territorio comunale di Vigasio tale funzione è svolta dal Sito di Importanza Comunitaria "IT 3210008 – *Fontanili di Povegliano*";
- l'area di connessione naturalistica rappresentata dall'ambito agricolo naturale di transizione tra l'area nucleo e i corridoi ecologici;
- i corridoi ecologici, quali elementi lineari con struttura e naturalità superiore della matrice in cui sono collocati. Si tratta di elementi atti a favorire la permeabilità ecologica del territorio e, quindi, il mantenimento ed il recupero delle connessioni fra ecosistemi;

In linea generale: gli elementi vegetazionali lineari di connessione della rete ecologica, quali filari e siepi, i canneti e la vegetazione spondale delle rive lacustri e dei corsi d'acqua vanno conservati. In particolare, i nuclei boscati e le siepi interpoderali vanno conservati quali elementi importanti per la qualità e la produttività degli agro ecosistemi e per la conservazione del paesaggio locale.

### **Articolo 31 – Vincolo archeologico**

Gli interventi previsti nell'ambito delle aree sottoposte a tutela archeologica con decreto di vincolo sono subordinati ad autorizzazione della Soprintendenza Archeologica a norma del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni culturali e del paesaggio.

Gli interventi previsti nell'ambito delle aree di interesse archeologico non sottoposte a tutela archeologica con decreto di vincolo ma con probabilità di ritrovamenti archeologici sono subordinati al deposito preventivo del progetto edilizio ed a notifica successiva della denuncia di inizio lavori, presso la Soprintendenza Archeologica e prima della loro presentazione in Comune. Alla DIA, SCIA o atto equivalente ed alla domanda di permesso di costruire, ed alla denuncia di inizio lavori da presentarsi in Comune, deve essere allegata la prova dell'avvenuto deposito preventivo del progetto e della denuncia di inizio lavori presso la Soprintendenza Archeologica.

Sono ammessi scavi, tracciati di collegamento, opere di restauro conservativo, parziali ricostruzioni ed eventualmente costruzioni secondo le indicazioni delle competenti Soprintendenze, finalizzate comunque alla valorizzazione del bene culturale nel rispetto dell'ambiente.

Le superfici di tali aree concorrono alla determinazione delle volumetrie ammesse nelle zone agricole.

Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di ristrutturazione ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

In qualsiasi parte del territorio comunale, per i lavori rientranti nella disciplina delle opere pubbliche, è obbligatoria l'esecuzione di indagini archeologiche preliminari (art. 28 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni culturali e del paesaggio).

### **Articolo 32 – Vincolo forestale**

Il sistema forestale e boschivo trova riferimento di tutela per i molteplici aspetti di tipo ambientale, paesaggistico e idrogeologico, che il suo mantenimento riveste attraverso le indicazioni normative fornite dall'art. 134, e relativi riferimenti, del D.Lgs. 42/2004, dalla L.R. 52/78 e dal R.D. 326/23, per le implicazioni idrogeologiche e per la sua "Gestione funzionale" come indicato dal Cap. 11 di Agenda 21.

Nel sistema forestale e boschivo trovano applicazione anche le prescrizioni di polizia forestale.

In queste aree al fine di salvaguardare la sicurezza di cose e persone e prevenire ogni alterazione della stabilità dell'ambiente fisico naturale e ridurre il rischio dei danni derivanti dal dissesto, ogni progetto che riguarda opere e manufatti che insistono su tali aree dovranno essere accompagnati da una relazione tecnica che metta in luce le misure atte a prevenire ogni pericolo o danno.

Tutti gli interventi di tipo edilizio, di modifica e di sistemazione del terreno ricadenti all'interno delle aree con vincolo forestale, sono subordinati all'obbligo della richiesta di "nulla osta" alle competenti autorità.

Il progetto relativo alle opere e infrastrutture da realizzare in area forestale o boscata dovrà contemplare, oltre alle opere di mitigazione sia visive che ambientali finalizzate a eliminare gli eventuali effetti negativi derivanti dall'intervento, le opere di compensazione paesaggistica dei valori compromessi. Tali opere di compensazione dovranno consistere nella ricostituzione delle formazioni boschive eliminate, all'interno delle aree di collegamento ecologico individuate dal P.T.C.P., come ambiti per la riconnessione delle reti ecologiche.

Gli interventi di riduzione della superficie forestale, con qualunque finalità, sono sottoposti all'autorizzazione preventiva dei Servizi Forestali della Regione Veneto, come previsto dall'Art. 15 della L.R. 5219/78 e s.m.i. e dagli Artt. 146 e 159 D.Lgs. n°42 del 22/01/2004.

### **Articolo 33 – Cimiteri - fasce di rispetto - F5**

Sono zone destinate a cimiteri futuri od all'ampliamento dei cimiteri esistenti e per parcheggio.

Salvo che la normativa urbanistico edilizia di zona non risulti più restrittiva, agli interventi ricadenti nell'ambito delle aree cimiteriali e delle aree di rispetto cimiteriale si applicano le disposizioni relative all'edificabilità di cui all'Art. 338 del Regio Decreto 27 luglio 1934, n° 1265 e successive

modifiche ed integrazioni, all'Art. 57 del D.P.R. n°285/90 nonché dell'Art. 28 della Legge 01 agosto 2002, n°166 e all'Art. 4 della L.R. n°4 del 16 marzo 2015.

Nelle zone di rispetto cimiteriale sono ammessi solo chioschi per lapidi, arredi sacri, fiori, ecc.

Qualora il vincolo cimiteriale dovesse decadere, l'edificazione sarà soggetta alle norme relative alle zone agricole cui ricadono le aree.

Tali aree non concorrono alla determinazione della volumetria ammessa per le zone limitrofe, eccetto per le Zone Agricole

### **Articolo 34 – Elettrodotti - fasce di rispetto**

Nelle fasce di rispetto degli elettrodotti, sono consentiti gli interventi ammessi dalla specifica normativa di zona a condizione che venga dimostrato, con apposite misurazioni eseguite dall'A.R.P.A.V. o da laboratori specializzati e accreditati dallo stesso ente, il rispetto dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità dai campi elettrici e magnetici stabiliti dagli artt. 3 e 4 del D.P.C.M. 08 luglio 2003 riguardante la "Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni dei campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti". Le misurazioni dovranno essere eseguite in conformità a quanto previsto dalla deliberazione di G.R.V. n°3617 del 28 novembre 2003.

### **Articolo 35 – Metanodotti e Gasdotti - fasce di rispetto**

Le zone di rispetto dei metanodotti sono inedificabili e non concorrono alla determinazione della volumetria ammessa per le zone limitrofe, eccetto per le zone agricole.

In ottemperanza del D.M. 24 novembre 1984 e del D.M. 16-17 aprile 2008 e successive modifiche ed integrazioni, deve essere rispettata la larghezza della fascia di rispetto in funzione della tipologia della condotta, data dalla pressione di esercizio espressa in "bar".

A norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004, la demolizione di edifici ricadenti nella fascia di rispetto di cui al presente articolo e finalizzata al conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio.

### **Articolo 36 – Impianti di depurazione - fasce di rispetto**

Trattasi di aree di sedime di impianti di depurazione autorizzati che trattino scarichi contenenti microrganismi patogeni e/o sostanze pericolose alla salute dell'uomo e relative aree di rispetto.

In attuazione del D.M. 04 febbraio 1977 e dell'art. 94 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. è prescritta una fascia di rispetto assoluto con vincolo di inedificabilità circostante l'area destinata all'impianto o al



suo ampliamento. In ogni caso la larghezza di tali aree non può essere inferiore ai 100 ml. dal perimetro dell'area di pertinenza.

Per gli impianti di depurazione esistenti, per i quali la larghezza minima suesposta non possa essere rispettata, devono essere adottati idonei accorgimenti sostitutivi quali barriere di alberi, pannelli di sbarramento o, al limite, ricovero degli impianti in spazi chiusi o altri idonei accorgimenti specificati nel provvedimento citato.

Per gli edifici esistenti nella fascia, qualora adibiti a permanenza di persone per non meno di 4 ore continuative, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro come definiti all'art. 3, comma 1, lett. a), b), c) del D.P.R. 380/2001.

A norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004, la demolizione di edifici ricadenti nella fascia di rispetto di cui al presente articolo e finalizzata al conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio.

### **Articolo 37 – Impianti di comunicazione elettronica – criteri di localizzazione e fasce di rispetto**

Per assicurare il corretto insediamento urbanistico e territoriale degli impianti, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera d), numero 1) e dell'art. 8, comma 1, lettera e) della legge 36/2001, ed ai contenuti previsti dall'art. 13, comma 1, lettera q) della L.R. 11/2004, si stabiliscono i criteri per l'individuazione dei siti per la localizzazione di reti e servizi di comunicazione elettronica ad uso pubblico di cui al D.Lgs. 1 agosto 2003, n° 259 "Codice delle comunicazioni elettroniche" e successive modificazioni, sulla base di quanto contenuto nei successivi commi del presente Articolo.

Gli obiettivi di qualità, consistenti in criteri localizzativi, standard urbanistici, prescrizioni ed incentivazioni, orientati al rispetto delle esigenze della pianificazione nazionale degli impianti e non tali da impedire od ostacolare in modo non giustificato l'insediamento degli stessi, sono nell'ordine di importanza i seguenti:

- escludere, salvo i casi di documentata impossibilità di alternative, l'installazione degli impianti su ospedali, case di cura e di riposo, scuole e asili nido ed in corrispondenza delle aree sensibili in precedenza elencate;
- escludere, salvo i casi di documentata impossibilità di alternative, l'installazione degli impianti su aree caratterizzate da particolare densità abitativa;
- escludere, salvo i casi di documentata impossibilità di alternative, l'installazione degli impianti in presenza di infrastrutture e/o servizi ad elevata intensità d'uso;

- escludere, salvo i casi di documentata impossibilità di alternative, l'installazione degli impianti in presenza di immobili di dichiarato interesse storico-architettonico e paesaggistico-ambientale;
- escludere la localizzazione di impianti che per tipologia, aggregazione e/o disaggregazione, non conformità a standard urbanistici ed edilizi non prevedono l'utilizzo delle migliori tecnologie disponibili;
- escludere la localizzazione degli impianti che non rispondono a criteri di funzionalità delle reti e dei servizi trattandosi comunque di impianti che gravano con un impatto negativo sull'ambiente in termini di emissioni oltre che in termini di "consumo" o alterazione di risorse territoriali e ambientali;
- privilegiare la localizzazione di tali impianti nell'ambito di un piano annuale o pluriennale rispondente ai criteri che precedono, concertato secondo il vigente protocollo d'intesa sottoscritto tra Comune di Bardolino ed i soggetti gestori degli impianti.

L'installazione degli impianti segue le procedure di cui all'art. 87 del D.Lgs. 01/08/2003 n. 259 ed è subordinata al rilascio di permesso di costruire nonché di autorizzazione ambientale per le zone soggette ai vincoli di cui al D. Lgs. 42/2004.

I provvedimenti indicati nel comma precedente sono necessari anche per l'installazione di infrastrutture e di impianti mobili o per l'esecuzione di prove e sperimentazioni che non siano destinati a soddisfare esigenze di carattere straordinario ed imprevisto e comunque di durata superiore a giorni 30.

Il permesso di costruire sarà rilasciato previo parere favorevole reso dall'ARPA competente per territorio in merito all'impatto ambientale delle strutture e degli impianti nonché all'osservanza dei limiti compatibili con la salute umana dei tetti di radiofrequenza e di intensità dei campi elettrici e magnetici previsti dalla legislazione vigente.

Tutti gli impianti per la telefonia cellulare da realizzarsi o esistenti entro il territorio comunale dovranno inoltre essere adeguati alle seguenti prescrizioni:

- All'interno del perimetro del Centro Abitato l'impianto dovrà produrre un livello di campo radioelettrico, in corrispondenza delle aree accessibili alle persone, non superiore a 1 V/m e dovrà rispettare una distanza di almeno 100 ml. dal perimetro esterno delle aree destinate ad asili, scuole di ogni ordine e grado, ospedali, case di cura e di riposo, parchi, aree per lo svago, il gioco e lo sport e comunque da qualunque altra sede di convivenza; ferma restando tale distanza minima da mantenere, in corrispondenza delle aree sopra indicate non potrà risultare un livello di campo elettrico superiore a 0,5 V/m. In casi particolari (in presenza di siti particolarmente sensibili o per la tutela ambientale e paesaggistica di

manufatti o aree di interesse storico, artistico, architettonico o ambientale) potrà essere vietata la realizzazione di impianti anche se rispondenti alle norme sopra citate.

- Nel territorio extraurbano, ogni impianto potrà produrre un livello di campo elettrico non superiore a quanto previsto dal D. M. 381/98 e s.m.i., tranne che in corrispondenza di edifici destinati alla permanenza di persone per periodi di tempo pari o superiori alle 4 ore, nel qual caso valgono le norme stabilite per il Centro Abitato.

A richiesta dell'Amministrazione Comunale, dovrà essere prodotto, per ogni singolo impianto, uno studio sull'inserimento ambientale e paesaggistico del medesimo, i cui costi saranno ad esclusivo carico del richiedente l'installazione dell'impianto.

Gli impianti sono soggetti al rilascio di Permesso a Costruire: la domanda dovrà essere corredata di tutti gli elaborati che il Responsabile Area Tecnica o l'Amministrazione Comunale dovessero ritenere indispensabili al fine di ottenere una adeguata descrizione delle caratteristiche tecniche e formali dell'impianto, ai fini del suo inserimento, del suo funzionamento e delle sue eventuali conseguenze sulla salute pubblica.

Le opportune funzioni di controllo e vigilanza sugli impianti per la telefonia mobile dovranno essere volte a garantire il rispetto dei limiti di esposizione dei campi elettromagnetici, l'applicazione delle necessarie misure cautelative della salute pubblica ed il mantenimento dei parametri tecnici dell'impianto dichiarati dal concessionario in sede di rilascio del Permesso a Costruire; tali atti di controllo e vigilanza potranno essere svolti dal Comune e dal competente Dipartimento Provinciale dell'ARPA, ferme restando le competenze in materia di vigilanza nei luoghi di lavoro attribuite dalle vigenti disposizioni di legge agli organi del Servizio Sanitario Nazionale.

Per ogni altra normativa di dettaglio circa il numero complessivo degli impianti si rinvia ad apposito regolamento.

### **Articolo 38 – Infrastrutture della mobilità - fasce di rispetto - F7**

Nell'edificazione fuori dai centri abitati dovranno essere rispettate le distanze minime dal ciglio strada previste dal D.M. 01/04/68 n. 1404 e dal nuovo codice della strada (D.P.R. 16/12/92 n. 495 e successive modifiche). In particolare si deve seguire quanto stabilito dall'art. 5 del Decreto stesso inerente le distanze in corrispondenza di incroci stradali, dal D.P.R. 16/12/1992 n.495, dal D.P.R. 26/4/1993 n.147 e s.m.i..

Le distanze relative alle fasce di rispetto vanno misurate a partire dal limite della sede stradale comprendente tutte le sedi viabili pedonali ivi incluse le banchine e ogni altra sede transitabile, comprendendovi inoltre parapetti, arginelle e simili con esclusione delle piazzole di sosta.

Nelle fasce di rispetto stradale sono ammessi:

- ampliamenti di sedi stradali e controstrade;
- distributori di carburante e relativi accessori;
- interventi di forestazione urbana e ambientale, al fine di garantire l'abbattimento dell'inquinamento acustico, luminoso e atmosferico ed il raggiungimento degli obiettivi dei rispettivi piani di risanamento lungo le tratte delle infrastrutture stradali (esistenti e di progetto)
- cabine di distribuzione elettrica ed altri impianti di interesse collettivo;
- pensiline per il riparo delle persone alle fermate dei mezzi di trasporto pubblico;
- sostegni di linee elettriche, telefoniche e telegrafiche, nonché cabine telefoniche a carattere precario;
- reti di distribuzione idrica, fognature, metanodotti, gasdotti, ecc.;
- recinzioni.

Nella fascia di rispetto delle infrastrutture esistenti sono ammesse esclusivamente le opere compatibili con le norme specifiche dettanti disposizioni in materia di sicurezza, tutela dall'inquinamento acustico, luminoso ed atmosferico nonché gli impianti di distribuzione carburante.

Tali zone concorrono alla determinazione dei volumi edificabili nelle zone adiacenti.

Per gli edifici esistenti destinati ad abitazione ricadenti in tali zone sono consentite le seguenti opere:

- a) manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3 D.P.R. 380/2001 compreso il consolidamento strutturale;
- b) dotazione di servizi igienici e coperture di scale esterne;
- c) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico - sanitaria vigente.

Gli ampliamenti di cui alle lettera c) saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale e nel rispetto delle disposizioni di cui alla normativa relativa alla zona rurale.

<b>PROTEZIONE DELLE STRADE FASCE DI RISPETTO DAL CONFINE STRADALE</b>					
Classificazione	Categoria strade	Fuori dal centro abitato		Dentro il centro abitato	
		Costruzioni	Recinzioni	Costruzioni	Recinzioni
A	Extraurbane	60	5	30	3
B	Extraurbane principali	40	5	20	2
C	Extraurbane secondarie	30	3	20	2
D	Urbane di scorrimento	20	3*	20	2*
E	Urbane di quartiere	20	1,5*	Vedi Z.T.O.	1,5*
F	Vicinale	10	1,5*	Vedi Z.T.O.	1,5*
F	Locali	20	1,5*	Vedi Z.T.O.	1,5*
	Percorsi	5	0	5	0

\*per le strade urbane, vicinali e locali, è ammessa la deroga alla distanza della recinzione nel caso in cui il confine stradale sia costituito da un marciapiede o da una pista ciclabile. I valori numerici individuati in tabella sono espressi in metri lineari.

Nelle fasce di rispetto ferroviario sono ammesse esclusivamente le infrastrutture e gli edifici destinati al servizio delle ferrovie, compresi scali ferroviari pubblici e privati. E' pure ammessa la realizzazione di strade tangenti la linea ferroviaria. Tali zone concorrono alla determinazione dei volumi edificabili nelle zone adiacenti. Previo nullaosta dell'Amministrazione Compartimentale FF.SS., da richiedersi a cura e spese degli interessati, è ammessa l'autorizzazione all'installazione di impianti anche fissi di servizio alle strutture esistenti ed anche l'ampliamento di queste fino a distanza di volta in volta precisata nel nullaosta stesso. Le minori distanze devono essere comunque motivate.

### **Articolo 39 – Allevamenti zootecnici intensivi - fasce di rispetto**

Trattasi degli allevamenti zootecnici intensivi esistenti, individuati nella Tavola 1 – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale del P.A.T.. Si richiama quanto previsto dalle DGRV n°3178/2004, n°329/2010 e n°856/2012, come aggiornata dalla L.R. 11/2004 (punto 5, lettera d, comma 1, 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).

Tali distanze vanno rispettate anche nella realizzazione di nuovi insediamenti.

Il P.I., per quelle situazioni di incompatibilità tra allevamenti e insediamenti residenziali esistenti evidenziate dal P.A.T. – laddove non sussistono le distanze minime reciproche, fissate dalla legge, dai limiti delle zone agricole, dai confini di proprietà, dalle abitazioni non aziendali – anche a seguito della riattivazione di allevamenti dismessi censiti nell'apposita tavola allegata al P.A.T. può:

- rinviare a specifici accordi e convenzioni con i proprietari degli allevamenti esistenti per la realizzazione di interventi di riqualificazione impiantistica, attuati con l'adozione delle "migliori tecniche disponibili", al fine di migliorare l'inserimento nel territorio degli allevamenti zootecnici e ridurre l'impatto ambientale, con riferimento anche agli abbattitori di odori, in base a quanto previsto dalla citata DGR n. 3178/2004, lettera d), punto 5., par. 7 bis);
- disciplinare, previo accordo con i titolari, i criteri e le modalità del trasferimento, indicare gli strumenti attuativi e le modalità di trasformazione urbanistica del territorio, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando anche le possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti.

Il P.I. limita gli interventi possibili, sino al trasferimento/blocco, alla sola manutenzione ordinaria e/o straordinaria e a quelli che comportano una riduzione della classe e del punteggio dell'allevamento, consentendo tuttavia gli interventi necessari per l'adeguamento ad obblighi derivanti da normative regionali, statali o comunitarie riguardante la tutela dell'ambiente, il rispetto dei requisiti igienico-sanitari e l'assicurazione del benessere animale ai sensi della lettera 2bis, al comma 2, dell'art. 44 della L.R. n. 11/2004.

Relativamente alle nuove espansioni che rientreranno all'interno di fasce di rispetto degli allevamenti intensivi, in fase di redazione del P.I., il limite di tali fasce potranno essere riviste previo la redazione di una mirata relazione tecnica con schedatura, ai sensi della normativa vigente, che accerti eventuali modifiche delle caratteristiche dell'allevamento ne rivaluti i parametri, ai sensi della DGR n°856/2012, lett. d), punto 5), comma 9 bis. Tale procedura dovrà inoltre ottenere il parere ULSS competente.

Tutti gli allevamenti devono essere provvisti di una concimaia o vasca di accumulo, a tenuta, dei liquami e dei residui zootecnici pari ad almeno un semestre di produzione per i suini ed un quadrimestre per gli altri allevamenti.

Se i liquami in esse contenuti sono trattati con apposite tecnologie, atte alla riduzione degli odori e della carica inquinante, deve essere garantita una permanenza effettiva degli stessi, per un periodo non inferiore a 60 gg.

L'aspersione dei liquami da allevamenti suini sul terreno può venire effettuata purché l'area di spandimento sia almeno a 200 ml. dagli insediamenti abitativi, nel rispetto delle normali tecniche agronomiche, delle esigenze della tutela ambientale e della salute pubblica.

Per poter effettuare l'aspersione dei liquami sul suolo agricolo, vanno comunque rispettate le norme di cui alla legge "Merli" n. 319/76, la D.C.M. 4 febbraio 1977, le successive integrazioni e modifiche, le leggi regionali e relative circolari; ed in particolare quanto previsto dal P.R.R.A. del Veneto, specificatamente è necessario disporre di almeno un lia di terreno per ogni 40 q.li di peso vivo di bestiame allevato ad eccezione dei suini per i quali il limite è fissato a 25 q.li di peso vivo per lia, e predisporre opportuna relazione tecnico - agronomica e relativo piano di concimazione, esclusi gli allevamenti di cui al punto "c" ; le coltivazioni effettuate su detto terreno devono seguire un programma di rotazione adatto a garantire la ripartizione sul suolo agricolo di un carico di liquami opportuno.

Diversamente, non optando per l'utilizzo agronomico, dovranno dotarsi di quanto previsto dalle norme e dalle leggi relative alla tutela dell'ambiente e all'antiquamento (depuratore, ecc.).

Gli edifici per allevamenti di nuova realizzazione o gli ampliamenti di quelli esistenti devono rispettare le distanze previste dalla D.G.R.V. n° 856 del 15 maggio 2012 e s.m.i..

Le distanze suddette non si applicano agli impianti di acquacoltura e ai fabbricati di loro pertinenza.

Le concimaie aperte devono, oltre che rispettare le distanze previste per i relativi fabbricati ad uso allevamento, distare almeno ml. 4 dalle stalle, ml. 30 dalle abitazioni del conduttore, ml. 50 dalle case sparse, ml. 30 da pozzi o cisterne di acqua potabile. Se le concimaie sono coperte, le distanze sono ridotte alla metà.

Quando il Responsabile del Procedimento abbia notizia della trasgressione delle norme sopra riportate, provvederà a far eseguire gli opportuni accertamenti dall'Ufficio Ecologia del Comune e prenderà le misure del caso, a norma delle leggi vigenti.

#### **Articolo 40 – Coni Visuali**

Nelle tavole di Piano sono individuati, lungo la viabilità principale e secondaria, coni ottici – visuali nei quali sono percepibili gli insiemi ambientali e gli elementi di pregio storico-culturale maggiormente significativi nel paesaggio agrario.

Per un tratto di ml. 20 in corrispondenza di tali punti e per una profondità di ml. 300 o comunque fino alla prima barriera visiva, seguendo l'angolatura del cono ottico, non sono ammesse nuove costruzioni; vanno altresì tutelati tutti quei segni od elementi presenti che danno gradevolezza alla fruizione visiva del territorio considerato.

La tutela del cono visuale e/o del relativo campo visivo si effettua evitando che l'interposizione di ostacoli tra il punto di vista e/o i percorsi panoramici ed il quadro paesaggistico tutelato ne alteri in modo significativo o impedisca la percezione. A tal fine sono vietate modifiche allo stato dei luoghi che alterino in modo significativo e/o impediscano le visuali anche quando consentite dalle normative relative alle classificazioni per zona, salvo la collocazione di cartelli ed insegne indispensabili per garantire la funzionalità e la sicurezza della circolazione.

Fermo restando quanto disposto dai precedenti capoversi, la salvaguardia del quadro panoramico meritevole di tutela è assicurata, mediante puntuale istruttoria e prescrizioni specifiche da parte del responsabile del procedimento, commissione edilizia integrata e responsabile del provvedimento finale, che dia conto del rispetto delle condizioni sopra indicate inerenti la localizzazione ed il dimensionamento delle opere consentite dal provvedimento abilitativo in esame, nonché attraverso prescrizioni relative alla messa a dimora di essenze vegetali o altre opere di mitigazione, purché non concorrano ad impedire la visuale sul contesto tutelato.

#### **Articolo 41 – Indirizzi per l'abbattimento dell'inquinamento acustico**

Tutti gli interventi devono adeguarsi al Piano di zonizzazione acustica approvato con Delibera di Consiglio Comunale n°12 del 8 febbraio 2003 ai sensi del D.P.C.M. 01/03/91, della Legge 447/95 e del D.P.C.M. 14/11/97 nonché della L.R. 21/99 recante "Norme in materia di inquinamento acustico".

#### **Articolo 42 – Indirizzi per l'abbattimento dell'inquinamento luminoso**

Tutti gli interventi devono adeguarsi al Piano dell'Illuminazione per il contenimento dell'inquinamento luminoso (PICIL) ai sensi della L.R. n°17/2009.

Per l'illuminazione di impianti sportivi e grandi aree di ogni tipo devono essere impiegati criteri e mezzi per evitare fenomeni di dispersione di luce verso l'alto e al di fuori dei suddetti impianti.

Fari, torri faro e riflettori illuminanti parcheggi, piazzali, cantieri, svincoli, complessi industriali, impianti sportivi e aree di ogni tipo devono avere, rispetto al terreno una inclinazione tale, in relazione alle caratteristiche dell'impianto, da non inviare oltre 0 cd per 1000 lumen a 90° ed oltre. E' fatto divieto di utilizzare per fini pubblicitari fasci di luce roteanti o fissi di qualsiasi tipo, anche in maniera provvisoria.

Per l'illuminazione di edifici e monumenti gli apparecchi di illuminazione devono essere spenti entro le ore ventiquattro.

L'illuminazione delle insegne non dotate di illuminazione propria deve essere realizzata dall'alto verso il basso. Per le insegne dotate di illuminazione propria il flusso totale emesso non deve



superare i 4500 lumen. In ogni caso per tutte le insegne non preposte alla sicurezza, a servizi di pubblica utilità ed all'individuazione di impianti di distribuzione self service è prescritto lo spegnimento entro le ore 24 o, al più tardi, entro, l'orario di chiusura dell'esercizio.

E' vietato installare all'aperto apparecchi illuminanti che disperdano la luce al di fuori degli spazi funzionalmente dedicati e in particolare, verso la volta celeste.

Tutti gli impianti di illuminazione pubblica devono utilizzare lampade a ristretto spettro di emissione; allo stato attuale della tecnologia rispettano questi requisiti le lampade al sodio ad alta pressione, da preferire lungo le strade urbane ed extraurbane, nei centri storici e per l'illuminazione dei giardini pubblici e dei passaggi pedonali. Nei luoghi in cui non è essenziale una accurata percezione dei colori, possono essere utilizzate, in alternativa, lampade al sodio a bassa pressione (ad emissione pressoché monocromatica).

E' vietata l'installazione all'aperto di apparecchi illuminanti che disperdano la loro luce verso l'alto.

**VINCOLI DI NATURA IDROGEOLOGICA:****Articolo 43 – Invarianti di natura geologica, idraulica, paesaggistica, ambientale e storico - monumentale**

Il Piano degli Interventi, mantiene inalterato il limite cartografico delle invarianti definite nella Tavola 2 del PAT e precisa la normativa relativa a tale presenza, ferma restando la priorità di valorizzare le peculiarità delle invarianti stesse da cui deriva il valore anche turistico del territorio comunale.

Nelle aree classificate invarianti di natura geologica, idraulica, paesaggistica, ambientale e storico - monumentale non sono ammessi interventi che comportino alterazioni delle caratteristiche delle invarianti stesse, se non ai fini di approfondimento scientifico e per la valorizzazione dell'ambito tutelato.

Non sono ammessi interventi di trasformazione se non per la loro conservazione, valorizzazione e tutela.

La tutela viene attuata assicurando il monitoraggio e richiedendo pareri agli Enti competenti (Consorzio di Bonifica, A.T.O., Autorità di Bacino del Fissero Tione CanalBianco, Regione, Provincia, A.R.P.A.V., U.L.S.S.) secondo i casi e le modalità previste dalla normativa vigente:

- a) nel caso di nuovi interventi (impatto delle infrastrutture, attraversamenti, ponti, ecc. degli insediamenti civili e produttivi, delle attività agricole);
- b) nel controllo dei punti di possibile contaminazione lungo l'intero percorso dei corsi d'acqua che richiedono un monitoraggio costante, contro il rischio idraulico, di siccità e di inquinamento.

Le derivazioni di acque superficiali devono essere regolate in modo da garantire il deflusso minimo vitale necessario alla vita negli alvei sottesi e da non danneggiare gli equilibri negli ecosistemi interessati (L. 36/95).

**Articolo 44 – Compatibilità geologica**Aree geologicamente idonee:

Nelle aree idonee ai fini edificatori non sussistono condizioni di penalizzazione tali da precludere l'edificabilità, quali possibilità di esondazioni e di dissesto geologico - idraulico, falda ad esigua profondità dal piano campagna, particolare uso del suolo. Sono state comprese in questa classe i terreni con caratteristiche geotecniche da mediocri a buone e falda a profondità superiore ai 2 metri dal piano campagna.

Nelle aree idonee gli interventi sono soggetti alle norme generali di tutela dal rischio geologico - idraulico, previa presentazione, in sede di istanza di approvazione di P.U.A., permessi di costruire

e D.I.A., di adeguata relazione geologica e geotecnica conforme alle Norme tecniche di settore emanate con il D.M. 11/3/1988 e D.M. 14/1/2008 e succ. mod, e proporzionata alle caratteristiche dell'opera in progetto.

Sono, inoltre fatte salve ed impregiudicate le statuizioni e scelte che potranno essere stabilite dalla pianificazione regionale di settore anche in materia di geologia ed attività estrattive alle quali lo strumento urbanistico si conforma.

#### Aree geologicamente idonee a condizione:

In sede di istanza di approvazione di P.U.A., permessi di costruire e D.I.A., dovrà essere presentata adeguata relazione geologica e geotecnica conforme alle Norme tecniche di settore emanate con il D.M. 11/3/1988 e D.M. 14/1/2008 e succ. mod, e proporzionata alle caratteristiche dell'opera in progetto e al rischio evidenziato.

- Aree idonee a condizione di tipo 1: terreni con caratteristiche geotecniche da mediocri a scadenti e ridotta soggiacenza della falda freatica (0-2 metri dal p.c.).  
Si devono eseguire indagini idrogeologiche e geotecniche specifiche, adottando eventuali interventi di consolidamento. Si devono evitare interventi che prevedano la realizzazione di piani interrati. Studi puntuali potranno dimostrare l'effettiva idoneità alla realizzazione degli stessi attraverso l'adozione di sistemi di impermeabilizzazione e la realizzazione di fondazioni speciali tipo pali, considerate le scadenti caratteristiche dei terreni.
- Aree idonee a condizione di tipo 2: terreni con caratteristiche geotecniche da mediocri a scadenti e ridotta soggiacenza della falda freatica (2-5 metri dal p.c.).  
Si devono eseguire indagini idrogeologiche e geotecniche specifiche, adottando eventuali interventi di consolidamento.
- Aree idonee a condizione di tipo 3: terreni con caratteristiche geotecniche da mediocri a buone e ridotta soggiacenza della falda freatica (0-2 metri dal p.c.).  
Si devono eseguire indagini idrogeologiche atte a verificare eventuali interazioni con corpi idrici sotterranei. Si devono evitare interventi che prevedano la realizzazione di piani interrati. Studi puntuali potranno dimostrare l'effettiva idoneità alla realizzazione degli stessi attraverso l'adozione di sistemi di impermeabilizzazione.
- Aree idonee a condizione di tipo 4: terreni a deflusso difficoltoso e/o potenzialmente allagabili, ridotta soggiacenza della falda freatica e con caratteristiche geotecniche da mediocri a scadenti.  
Si devono eseguire indagini idrogeologiche adottando misure di mitigazione del rischio di esondazione e/o interventi che riducano il deflusso difficoltoso.

Sono, inoltre fatte salve ed impregiudicate le statuizioni e scelte che potranno essere stabilite dalla pianificazione regionale di settore anche in materia di geologia ed attività estrattive alle quali lo strumento urbanistico si conforma.

Aree geologicamente non idonee:

Nelle aree non idonee sussistono reali condizioni di forte penalizzazione; sono state comprese in questa classe, gli alvei dei corsi d'acqua Tartaro e Tartarello e quelli della locale rete idrografica con le relative fasce di rispetto di 10 metri, le teste delle risorgive e i bacini lacustri.

Nelle aree non idonee non sono consentiti interventi di nuova costruzione, ricostruzione ed ampliamento, fatte salve eventuali deroghe concesse esclusivamente dal gestore preposto alla salvaguardia dei corsi d'acqua pubblici. Sono comunque consentite le infrastrutture stradali e impianti tecnologici di interesse pubblico, non altrimenti ubicabili, previo puntuali 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.

Sono, inoltre fatte salve ed impregiudicate le statuizioni e scelte che potranno essere stabilite dalla pianificazione regionale di settore anche in materia di geologia ed attività estrattive alle quali lo strumento urbanistico si conforma.

**Articolo 45 – Sicurezza geologica ed idrogeologica del territorio e delle opere -  
Compatibilità idraulica**

Le prescrizioni idrauliche relative agli interventi inseriti nel Piano sono contenute nel documento "Valutazione di Compatibilità Idraulica" allegato al Piano.

In riferimento alla normativa nazionale vigente ed al fine di prevenire danni o pregiudizi al patrimonio edilizio esistente o alla stabilità e qualità ambientale, tutti gli interventi edilizi e infrastrutturali e quelli che comportano comunque movimenti di terra e/o scavi e/o interferenze con la falda acquifera, sono assoggettati a verifica di compatibilità del sito rilevabile dai contenuti della Relazione Geologica di progetto. La relazione, parte integrante della documentazione progettuale, deve essere corredata da cartografia geologico-technica a scala idonea per rilevare e rappresentare le attitudini delle unità del terreno interessate con particolare riferimento alle caratteristiche litologico-techniche, ai processi geomorfologici in atto, alle condizioni sismiche locali ed alle condizioni di rischio idrogeologico. La valutazione deve considerare un intorno di ampiezza tale da poter interagire con l'intervento in progetto.

## **Articolo 46 – Aree classificate a rischio idrogeologico**

### Disciplina d'uso per le aree esondabili e a ristagno idrico:

Per le aree esondabili e ristagno idrico, le istanze per l'approvazione di P.U.A., dei permessi di costruire e le D.I.A. dovranno contenere adeguata relazione idraulica che ne verifichi la compatibilità e ne precisi le misure compensative e di mitigazione del rischio.

Le trasformazioni sono ammesse esclusivamente previa verifica della compatibilità idrogeologica dell'intervento che deve risultare dai contenuti della relazione geologica prevista dalla normativa vigente (D.M. 11.03.1988 e D.M. 14.09.2005). A tal fine deve essere verificata sia la sicurezza dell'insieme opera-terreno, sia l'effetto sull'equilibrio idrogeologico dell'area potenzialmente interessata dall'intervento. Alla relazione dovrà essere allegata asseverazione di compatibilità dell'intervento con le condizioni di rischio.

Interventi in area agricola:

- E' fatto divieto di tombinatura dei fossi esistenti.
- Modifiche del piano campagna a fini di miglioramento fondiario sono ammesse esclusivamente se nel contempo portano ad una mitigazione del rischio che deve risultare dai contenuti della relazione geologica prevista dalla normativa vigente. Al progetto dovrà essere allegata asseverazione di compatibilità dell'intervento con le condizioni di rischio.

Danni economici derivanti da eventi alluvionali ad edificazioni realizzate dopo l'entrata in vigore delle presenti norme, non potranno essere posti oneri a carico della finanza pubblica.

### Disciplina d'uso per le aree di risorgiva:

Per le aree di risorgiva, non sono ammessi interventi di trasformazione se non per la loro conservazione, valorizzazione e tutela ed è fatto divieto di realizzare opere interrato.

In tutte le zone interessate dalla presenza di risorgive è fatto divieto di operare scavi o movimenti di terra tali da modificare la naturale consistenza del terreno, di estirpare le siepi esistenti e di porre in essere metodologie di intervento agricolo o colturale tali da determinare l'eventuale inquinamento delle acque.

In tutte le zone, e particolarmente in quelle già compromesse dalla presenza di manufatti o di edifici, devono essere previsti idonei interventi di tutela delle acque e della vegetazione ripariale ancora esistente, nonché il rimboschimento e l'estensione delle siepi, da effettuarsi mediante la piantumazione di essenze arboree ed arbustive autoctone.

E' vietata la realizzazione di manufatti e/o di infrastrutture ricadenti all'interno della fascia di ml. 20,00 da individuarsi intorno alle aree entro cui i fontanili insistono.

Con particolare riferimento alla zona entro cui ricadono gli allevamenti zootecnici a carattere produttivo, sono prescritte le seguenti specifiche norme di tutela:

- è fatto assoluto divieto di scarico delle acque reflue di qualsiasi natura all'interno del corso d'acqua;
- sono prescritti il mantenimento o, se necessario, la ricostituzione dello stato naturale dell'ambiente originario;
- è vietata la realizzazione di ulteriori volumi, anche di natura tecnica, sul lato dei fabbricati rivolto verso il corso d'acqua;
- è prescritta la rimozione di tutti gli eventuali manufatti potenzialmente inquinanti che dovessero risultare presenti entro una fascia di ml. 20,00 dal corso d'acqua.

Nelle zone interessate dalla presenza delle risorgive, ed in particolare nelle aree classificate come Zona a Servizi, devono essere previsti idonei interventi di rivitalizzazione e forme di visitazione a scopo didattico e culturale.

#### **Articolo 47 – Vincolo sismico**

L'intero territorio comunale è classificato in zona sismica 4 (O.P.C.M. 3519/2006).

L'obbligo della progettazione antisismica e del deposito dei corrispondenti elaborati grafici e delle relazioni di calcolo, sono disciplinate dai provvedimenti statali e regionali in materia (D.M. 14/01/2008, O.P.C.M. 3274/2003, D.C.R. 67/2003 O.P.C.M. 3519/2006 E DGR 71/2008). La stima della pericolosità sismica, intesa come accelerazione massima orizzontale su suolo rigido ( $V_{s30} > 800$  m/s) deve essere definita mediante un approccio "sito dipendente", con riferimento alle informazioni disponibili nel reticolo di riferimento, riportato nella tabella 1 dell'allegato B del D.M. 14 gennaio 2008. In tali ambiti valgono le norme definite dall'Autorità preposta alla tutela del vincolo.

#### **Articolo 48 – Idrografia – fasce di rispetto**

Trattasi delle zone di tutela riguardanti i fiumi e canali individuate anche a fini di polizia idraulica e di tutela dal rischio idraulico stabilite dal Regio Decreto n. 368/1904 per i canali irrigui o di bonifica titolo 6° artt. dal 132 al 140, e quelle del R.D. n. 523/1904 per corsi d'acqua pubblici artt. dal 93 al 99.

All'interno delle zone di tutela di cui al presente articolo sono ammessi esclusivamente:

- interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'Art. 3, comma 1, lett. a), b), c), d) del D.P.R. 380/2001;
- dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;

- gli interventi previsti dal titolo V° della L.R. 11/2004, in conformità ai criteri di cui alla D.G.R.V. n° 3178 del 18/10/2004; limitatamente a quanto previsto dall'Art. 44, comma 4, lett. a), mediante recupero dell'annesso rustico posto in aderenza al fabbricato esistente e con le medesime caratteristiche architettoniche;
- ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente;
- opere pubbliche compatibili;
- al di fuori dei centri storici ed escluse le corti rurali, la demolizione e ricostruzione fuori sedime.

Nell'intero territorio comunale si applicano i limiti all'attività edilizia previsti dalle norme vigenti in materia di Polizia Idraulica e di tutela dal rischio idrogeologico.

Nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua non sono ammesse nuove costruzioni o ampliamenti delle esistenti. Sono assolutamente vietati gli scarichi di acque usate a qualunque titolo provenienti dalle costruzioni. I terreni ricadenti in tali fasce devono essere mantenuti a verde. Nelle situazioni in cui sulle fasce di rispetto all'interno dei centri urbani prevalgono le indicazioni di destinazione a verde pubblico, nelle stesse possono essere realizzati ponticelli di collegamento pedonale e opere di protezione, nonché slarghi delle zone d'acqua a costituire laghetti decorativi.

A norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004, la demolizione di edifici ricadenti nella fascia di rispetto di cui al presente articolo e finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio.

#### **Articolo 49 – Risorse idropotabili - fasce di rispetto**

Trattasi delle zone rientranti nella disciplina dell'art. 94 del Decreto Legislativo 152/2006 e del Piano Regionale di Tutela delle Acque.

Alle zone di rispetto delle opere di captazione idropotabile, si applicano le norme di tutela e salvaguardia previste dall'art. 94 del D.Lgs. 152/2006 e del Piano Regionale di Tutela delle Acque.

Le fasce di rispetto delle risorse idropotabili rientranti nella disciplina dell'art. 94 del D.Lgs. 152/2006 e del Piano di Tutela delle Acque della Regione Veneto sono individuate in:

- a) metri 10: fascia di tutela assoluta immediatamente circostante le captazioni o derivazioni;
- b) metri 200: fascia di rispetto generale.

Nelle zone edificate o edificabili adiacenti ai punti di prelievo, e per un raggio di ml. 200, è assolutamente vietata l'installazione di pozzi perdenti e fognature, anche solo per acque bianche provenienti da strade e piazze, che disperdano nel sottosuolo le acque. Opere di tal genere

eventualmente esistenti devono essere eliminate mediante allacciamento alla rete fognaria comunale a semplice richiesta del Sindaco, che in caso di inerzia farà eseguire i lavori a cura del Comune rivalendosi per le spese sui singoli proprietari.

Entro lo stesso raggio di ml. 200, ed ancor più entro un raggio di ml. 200 intorno ai pozzi posti al di fuori dei centri e nuclei abitati, sono vietate le seguenti attività:

- a) dispersione, ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
- b) accumulo di concimi organici;
- c) spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
- d) aperture di cave e pozzi;
- e) discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
- f) stoccaggio di rifiuti, reflui prodotti da sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
- g) raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- h) impianti di trattamento dei rifiuti;
- i) pascolo e stazzo di bestiame.

### **Articolo 50 – Zone umide: ambito fiume Tartaro e affluenti, zona “Ghetto” - F10**

Ambiti territoriali di elevato pregio naturalistico - ambientale di cui il Piano stabilisce le norme per la tutela, la conservazione, il recupero e la valorizzazione dei beni ambientali e delle caratteristiche naturali e paesaggistiche, e disciplina le modalità di utilizzo e fruizione del territorio compreso in tale ambito.

Le presenti norme si applicano in tutto il territorio compreso nell'ambito fluviale del fiume Tartaro e nella zona denominata Ghetto, sono finalizzate alla tutela dei valori naturalistici, paesaggistico – ambientali.

#### Norme di tutela e prescrizioni per la salvaguardia dell'assetto idrogeomorfologico

- a) Sono vietati i movimenti terra quali:
  - scavi, sbancamenti e movimenti di terreno e di mezzi, suscettibili di alterare l'ambiente, fatta eccezione per quelli necessari per l'esecuzione di opere pubbliche e di sistemazione idraulica; in tali casi le autorità competenti dovranno comunque realizzare gli interventi mediante l'impiego di materiali, rivestimenti, metodologie costruttive, schermature con quinte arboree e con terrapieni, ecc. in modo da garantire un corretto inserimento nell'ambiente;
  - spianamento di dossi;
  - modifica della posizione, dell'altezza, della pendenza, delle scarpate di terrazzi di qualsiasi



tipo;

- sistemazioni fondiari che alterino in modo rilevante la morfologia dei siti;
- il livellamento del terreno mediante escavazione e riporto del materiale;
- modificare il naturale andamento del terreno e la tradizionale disposizione delle colture.

b) Sono vietati interventi atti a :

- modificare il regime e la composizione delle acque, captare, deviare od occultare sorgenti risorgive; eseguire qualsiasi tipo di bonifica e di prosciugamento e/o interrimento di pozze e zone umide;
- alterare in qualsiasi modo la struttura idrografica ed idrogeologica del territorio;

c) E' vietato, fatte salve le vigenti disposizioni normative regionali in materia di riassetto, tutela e risanamento delle acque:

- lungo tutti i corsi d'acqua pubblici qualsiasi intervento che modifichi il regime e le caratteristiche qualitative delle acque;
- negli ambiti del demanio fluviale qualsiasi intervento che modifichi il quadro paesaggistico ambientale, fatta eccezione per quelli finalizzati alla manutenzione; al risanamento statico - strutturale; alla ristrutturazione e costruzione di opere a difesa del suolo; in tali casi le autorità idrauliche competenti dovranno comunque realizzare gli interventi mediante l'impiego di materiali, rivestimenti, metodologie costruttive, schermature arboree e con uso di terrapieni, che consentano e garantiscano una loro compatibilità a livello paesaggistico - ambientali;
- sui corsi d'acqua non pubblici e loro ambiti, ivi compresi i pozzi, stagni, zone umide qualsiasi intervento che comporti modifica al regime e dalle caratteristiche qualitative e quantitative delle acque e dell'aspetto ambientale dei siti;
- nel rispetto delle vigenti disposizioni legislative in materia e dei pareri idraulici rilasciati dagli enti competenti, sono sempre consentiti gli interventi relativi alle opere necessarie per il soddisfacimento dei bisogni idropotabili, alle opere di difesa idrogeologica ivi comprese quelle attinenti la regimazione e la ricalibratura degli alvei dei corsi d'acqua come le difese di sponda, le briglie, le traverse ecc., nonché per l'acquacoltura, l'irrigazione e lo scolo delle acque, per le attività produttive, per le attività agricole in atto o per il ripristino dell'attività agricola in luoghi già tradizionalmente coltivati;

d) E' vietato sull'intero ambito territoriale di tutela paesaggistica ogni attività estrattiva e di discarica e per le aree in cui sono stati effettuati interventi relativi ad attività estrattive o di discarica, sistemazioni fondiari o bonifiche agrarie che hanno comportato degrado o manomissioni dei siti devono ritenersi classificate "zone destinate al recupero ambientale" per le quali dovrà essere predisposto un progetto di sistemazione e recupero ambientale ad uso

agricolo, pesca sportivo e ricreativo.

- e) Per quanto riguarda i parametri relativi al regime e alle caratteristiche qualitative delle acque si fa riferimento a quanto stabilito dalla legislazione statale e regionale e dalla normativa del Piano Regionale per la tutela e risanamento delle acque.

#### Norme di tutela per la salvaguardia delle sponde dei corpi idrici

Ogni intervento sulle rive e arginature del Tartaro e sue derivazioni deve rispettare modalità di attuazione tali da garantire, oltre alla salvaguardia idraulica, la tutela dell'equilibrio ecologico ed ambientale.

Gli interventi di ordinaria manutenzione dei corpi idrici, consistenti nelle asciutte temporanee, nello sfalcio della vegetazione acquatica e nello spurgo dei sedimenti sono sottoposti alle disposizioni di legge in materia.

In ogni caso lo sfalcio della vegetazione acquatica dovrà avvenire mediante barra falciante e non mediante fresatura, e dovrà lasciare tratti intermedi vegetali come rifugio e unità di ripopolamento della fauna acquatica.

Gli interventi di rifacimento delle sponde, di rettifica, di apposizione o eliminazione di prese, derivazioni o soglie, di modifica della sezione spondale, della capacità di portata o delle caratteristiche del fondo del corpo idrico, devono essere realizzati sulla base di idonee analisi e verifiche di compatibilità ambientale e comunque nel rispetto delle vigenti disposizioni legislative in materia e dei pareri idraulici rilasciati dagli enti competenti.

#### Norme di tutela e prescrizione per la qualità delle acque

Le acque scaricate nel fiume Tartaro e negli altri corpi idrici superficiali e sotterranei o immerse sul suolo o negli strati superficiali del sottosuolo, devono possedere requisiti di qualità compatibili con lo stato del recettore e con i parametri fissati dalle vigenti disposizioni legislative.

#### Norme di tutela per la salvaguardia della vegetazione naturale

Al fine di salvaguardare il patrimonio arboreo del comune, tutelandone i valori naturalistici, ed allo scopo di incrementare la vegetazione naturale, nel rispetto degli equilibri biologici ed ambientali attuali, il Piano prescrive le seguenti norme:

- è vietata la riduzione a coltura dei terreni boschivi;
- è vietata l'introduzione di specie arboree estranee agli ecosistemi presenti nel territorio; tale divieto non si estende alla coltivazione o all'allevamento di specie vegetali nelle zone agricole, nonché nei giardini privati, per i quali, comunque l'80% della copertura vegetale, dovrà essere ottenuta mediante l'impiego di specie autoctone o naturalizzate;
- è vietato accendere fuochi all'aperto;
- è vietata l'eliminazione della vegetazione arborea o arbustiva mediante il fuoco o l'impiego di sostanze erbicide lungo le rive dei corsi d'acqua, le scarpate ed i margini delle strade e delle

ferrovie, le separazioni dei terreni agricoli, le aree sottostanti le linee elettriche, ecc.;

- ai conduttori e ai proprietari dei fondi agricoli è fatto obbligo di mantenere tutte le siepi a vegetazione naturale che dividono le campiture o delimitano strade o sentieri;
- l'abbattimento delle piante d'alto fusto, sia isolate che in filari, devono essere preventivamente autorizzate; comunque anche quando detti abbattimenti siano consentiti, l'imprenditore dovrà impegnarsi alla piantumazione nella stessa proprietà di altrettanti alberi di specie autoctone, distribuiti in filari lungo i confini, lungo le strade ed i fossi, oppure accorpati in macchie boschive; non sono soggetti ad autorizzazione i tagli periodici delle ceppaie di platano, pioppo, salice, ontano, robinia, ecc.

Sono consentite le utilizzazioni per le coltivazioni di pioppo.

#### Flora e fauna

- a) sono vietati la raccolta, l'asportazione e il danneggiamento della flora spontanea;
- b) devono essere salvaguardati i filari di siepi, le alberature o le singole piante autoctone e/o naturalizzate esistenti, salvo che in caso di inderogabili esigenze attinenti le opere di pubblica utilità e per esigenze fitosanitarie; è consentito lo sfoltimento e l'utilizzazione turnaria delle piante previo parere delle autorità competenti;
- c) è vietata l'introduzione di specie animali e vegetali estranee alla biocenosi compatibili o suscettibili di alterazioni ecologicamente dannose;
- d) è vietata l'immissione di specie ittiche non autoctone.

#### Specie vegetali arboree la cui introduzione è ammessa

Ecosistemi ripari (sponde dei laghi, dei corsi d'acqua, dei fossi), aree adiacenti le zone umide, terreni soggetti a periodiche inondazioni:

*Alnus glutinosae, Fraxinus excelsior, Fraxinus oxycarpa, Populus alba, Populus nigra, Populus canescens, Salix alba, Salix capraea, Salix eleagnos, Salix cinerea, Salix fragilis, Salix purpurea, Salix triandra.*

#### Ambiti rurali:

*Celtis australis, Juglans regia, Morus alba, Morus nigra, Platanus spp., Populus nigra pyramidalis, Prunus spp.*

Alberi ornamentali non originari locali, ma tradizionalmente presenti nei giardini storici, nei centri urbani o ammissibili per l'impiego in barriere acustiche fonoassorbenti o frangivento (ambiti urbani, giardini privati, usi obbligati per particolari esigenze), da utilizzare ove le condizioni pedoclimatiche ne consentano l'impiego:

*Aesculus hippocastanus, Aesculus carnea, Acer pseudoplatanus, Acer platanoides, Cipressus sempervirens, Pinus nigra, Taxus baccata, Laburnum anagyroides.*

Pulizia del territorio

E' vietato l'abbandono di rifiuti di qualsiasi tipo nonché la formazione di depositi di stracci, rottami, ecc.

Uso di mezzi motorizzati

E' vietato l'uso di mezzi motorizzati nei percorsi fuori strada fatta eccezione per quelli necessari alle attività silvo - pastorali, lo svolgimento dei servizi di protezione civile, per l'esecuzione di opere e di impianti pubblici.

Parcheggi, aree per il tempo libero, percorsi

Nella realizzazione e sistemazione dei sistemi di attrezzature per il tempo libero e l'uso sociale dell'ambito fluviale /aree di parcheggio e per il tempo libero, percorsi ciclo pedonali, equestri e di servizio dovranno essere adottate tecniche e soluzioni di arredo che garantiscano un corretto inserimento ambientale con particolare riferimento alla dotazione dei servizi, al tipo di pavimentazioni, alla piantumazione interne e alle alberature di contorno.

Area denominata "Ghetto"

Nell'area indicata nella cartografia e chiamata "Ghetto" sulle abitazioni esistenti è ammesso il solo restauro conservativo con adeguamento igienico sanitario; sulla costruzione ex stalla è ammesso il cambio di destinazione d'uso che preveda un suo utilizzo con tutte quelle attività compatibili con la residenza.

Non è comunque ammesso nessun aumento di volume.

## CAPITOLO V° - NORME IN RECEPIMENTO DELLE N.T.A. AL PIANO D'AREA QUADRANTE EUROPA

In ottemperanza a quanto prescritto dall'art. 103 – Adeguamento degli strumenti territoriali e urbanistici - delle N.T.A. del P.A.Q.E, - approvato con D.C.R. n°69 del 20 ottobre 1999, si recepiscono le seguenti direttive, prescrizioni e vincoli:

### TITOLO II

#### SISTEMA RELAZIONALE E DELLE INFRASTRUTTURE DELLA MOBILITÀ

Elaborati grafici di riferimento (tav. 2a/prog. 2 - tav. 2b/prog. 3 - tav. 8/prog. 14)

#### **Articolo 51 – AUTOSTRADE, CASELLI, SVINCOLI E NODI**

(dall'art. 5 N.T.A. – P.A.Q.E.)

##### Directive

Le Autorità autostradali, d'intesa con il Comune interessato, provvedono a predisporre opportuni accorgimenti atti a ridurre l'inquinamento acustico da traffico ai sensi della L. 26 Ottobre 1995 n°447.

Predispongono sistemi di raccolta dell'acqua di ruscellamento di piazzali e carreggiate e di trasporto, senza dispersione, ai punti di depurazione.

Provvedono a dotare il tracciato viario di opportuni percorsi di attraversamento per facilitare la mobilità della fauna stanziale.

In sede di ammodernamento dei diversi tracciati viari specializzano le zone di sosta per renderle rispondenti alle esigenze di utenze diverse.

Provvedono alla sistemazione delle scarpate e aree relitte attrezzandole di equipaggiamento a verde.

Le Autorità autostradali dotano il sistema viario di sufficienti attrezzature per il soccorso e il pronto intervento, anche prevedendo idonei spazi da adibire a eliporto.

Il Comune, in sede di adeguamento dello strumento urbanistico al presente Piano d'Area, ha individuato una fascia di rispetto pari a un minimo di m. 60 dal ciglio stradale e in corrispondenza di eventuali nuovi insediamenti deve essere garantita la dotazione di accorgimenti atti a mitigare l'impatto creato dall'infrastruttura e/o da manufatti e aree che costituiscono elemento detrattore del paesaggio.

In presenza di insediamenti esistenti entro la fascia di cui al comma precedente, il Comune prevede interventi finalizzati all'abbattimento degli inquinamenti e al miglioramento delle qualità insediative, anche favorendo eventuali rilocalizzazioni.

Provvede, altresì, a collegare e organizzare le diverse funzioni connesse all'intermodalità.

Il Comune, inoltre, mette in atto attività e programmi diretti a favorire la riconversione colturale delle aree agricole finitime il bordo autostradale, finalizzato al progressivo allontanamento di vigneti, orti e frutteti.

#### Prescrizioni e vincoli

Gli interventi di allargamento della sede autostradale o di modifica dei tracciati esistenti sono subordinati alla messa in opera, nei pressi degli insediamenti urbani, di barriere antirumore a verde da realizzarsi con tecniche di ingegneria naturalistica.

### **Art. 52 - VIABILITA' DI CONNESSIONE TERRITORIALE**

(dall'art. 7 N.T.A. – P.A.Q.E.)

#### Direttive

Le Autorità competenti, d'intesa con gli Enti territoriali e locali interessati nella predisposizione del progetto viario, al fine di rendere più scorrevole il flusso di traffico e nel contempo aumentare la sicurezza stradale:

- a. prevedono idonee aree di sosta attrezzate e di parcheggio;
- b. prevedono in prossimità delle fermate dei mezzi di trasporto pubblico, da attrezzarsi opportunamente, apposite corsie di decelerazione e rientro (golfo di fermata);
- c. individuano nel corridoio viario, in sede propria, piste ciclabili, marciapiedi e attraversamenti attrezzati;
- d. utilizzano, nelle zone ad alta intensità abitativa, l'uso di asfalti fonoassorbenti per la bitumatura del fondo stradale e l'uso di dissuasori di velocità nei punti critici per la sicurezza pedonale e ciclabile;
- e. intervengono con opportuni accorgimenti per la mitigazione visiva e acustica degli snodi viari e relativi sottopassi, nonché per mitigare punti detrattori della qualità urbana;
- f. riorganizzano gli accessi laterali anche prevedendo la riduzione di numero degli stessi;
- g. prevedono l'eliminazione delle recinzioni e degli altri elementi di ostacolo rigido prospicienti il bordo stradale, con esclusione di quelli pertinenti a complessi storico – monumentali, eventualmente sostituendoli con elementi ad elevato assorbimento d'urto;
- h. prevedono l'arretramento dal bordo stradale delle palificate esistenti relative alla telefonia e alla rete elettrica;
- i. stabiliscono l'utilizzo di idonei pozzetti tecnologici atti a facilitare verifiche e ispezioni del sottosuolo allo scopo di evitare manomissioni del manto stradale;
- l. prevedono la formazione di nuclei di vegetazione arboreo – arbustiva adatta alle caratteristiche

climatiche e pedologiche del luogo e salvaguardano l'attecchimento naturale della flora spontanea lungo le scarpate;

m. prevedono che la nuova strada di progetto che congiunge il Q.E. alla S.S. 12 a Verona attraverso la Frazione di Chievo e l'aeroporto di Boscomantico venga posizionata il più possibile adiacente alla linea ferroviaria, così come la rotatoria di collegamento alla Statale.

Il Comune, in sede di adeguamento dello Strumento Urbanistico al presente Piano d'Area:

- a. al fine di consentire la realizzazione dei tracciati, ha individuato una fascia di rispetto pari a un minimo di m. 60 dalla viabilità indicata ovvero dal ciglio stradale e, in corrispondenza di eventuali nuovi insediamenti deve essere garantita la dotazione di accorgimenti atti a mitigare l'impatto creato dalla infrastruttura e/o da manufatti e aree che costituiscono elemento detrattore del paesaggio;
- b. limita la previsione di nuove edificazioni allo scopo di salvaguardare i varchi ancora liberi da manufatti prospicienti la viabilità;
- c. prevede, in presenza di insediamenti esistenti entro la fascia di rispetto di cui alla precedente lettera a., interventi finalizzati all'abbattimento degli inquinamenti e al miglioramento delle qualità insediative, anche favorendo eventuali rilocalizzazioni. Nella fascia di rispetto possono trovare ubicazione aree a servizio con funzione di filtro e mediazione tra il tracciato viario e gli insediamenti, nonché aree per la fitodepurazione;
- d. indica soluzioni atte a ovviare eventuali consistenti concentrazioni di traffico, conseguenti all'esercizio delle attività produttive, anche individuando siti alternativi più idonei ove riallocare le attività stesse;
- e. prevede un corretto inserimento di insegne e cartelloni pubblicitari.

#### Prescrizioni e vincoli

Le fasce di rispetto stradale sono da considerarsi prioritarie, per coloro che ne facciano richiesta, nell'applicazione delle direttive comunitarie relative ad interventi di piantumazione finalizzate al miglioramento e alla ricomposizione ambientale di cui al Reg. Cee n°2078/92 e al Reg. Cee n°2080/92.

**Art. 53 - VIABILITA' DI CONNESSIONE INTERNA**

(dall'art. 8 N.T.A. – P.A.Q.E.)

La viabilità di connessione interna si riferisce ai tracciati viari secondari di collegamento tra gli insediamenti.

**Direttive**

Il Comune, in sede di adeguamento dello Strumento Urbanistico al presente Piano d'Area:

- a. definisce i tracciati della viabilità di connessione interna;
- b. individua nel corridoio viario, in sede propria, piste ciclabili, marciapiedi, aree di sosta, equipaggiamento a verde;
- c. definisce tipologie unificate per le recinzioni prospicienti il bordo stradale anche prevedendo il riallineamento, l'eliminazione e/o sostituzione delle esistenti;
- d. vieta di massima la realizzazione di nuove infrastrutture aeree su palificate;
- e. vieta di massima il tombinamento dei fossati laterali esistenti, fatto salvo per gli accessi carrai di cui sia comprovata la necessità e di cui sia definita una tipologia unitaria;
- f. nelle aree di attraversamento urbano indica materiali, colori, elementi costruttivi dell'edificato;
- g. prevede la valorizzazione delle presenze edilizie significative, nonché degli slarghi di connessione della struttura urbana;
- h. prevede la formazione di nuclei di vegetazione arborea, arbustiva adatta alle caratteristiche climatiche e pedologiche del luogo, con funzione di arricchimento estetico ed ecologico del paesaggio.

**Prescrizioni e vincoli**

In zona agricola, in fregio all'asse viario, è vietato il deposito di materiali per la lavorazione industriale e in genere dei materiali che deturpano il paesaggio.

**Art. 54 - VIABILITA' DA RIQUALIFICARE**

(dall'art. 9 N.T.A. – P.A.Q.E.)

**Direttive**

Il Comune, in sede di adeguamento dello Strumento Urbanistico al presente Piano d'Area, prevede la riqualificazione del contesto urbano afferente i corridoi viari indicati nella tav. n. 1 del Piano d'Area, anche avvalendosi di sussidi operativi.

A tal fine:

- a. elabora un progetto per la riorganizzazione della viabilità alle diverse scale;
- b. individua i coni visuali significativi del territorio aperto di cui prevedere la salvaguardia;
- c. ha individuato una fascia di rispetto pari a un minimo di m 60 dal ciglio stradale e, in



- corrispondenza di eventuali nuovi insediamenti, garantisce la dotazione di accorgimenti atti a mitigare l'impatto creato dall'infrastruttura e/o da manufatti e aree che costituiscono elemento detrattore del paesaggio;
- d. prevede, in presenza d'insediamenti esistenti entro la suindicata fascia di rispetto, interventi finalizzati all'abbattimento degli inquinamenti e al miglioramento delle qualità insediative, anche favorendo eventuali rilocalizzazioni. Nella fascia di rispetto possono trovare collocazione aree a servizio con funzioni di filtro e mediazione tra il tracciato viario e gli insediamenti;
  - e. individua gli indirizzi per la valorizzazione delle presenze edilizie significative nonché degli slarghi di connessione della struttura urbana;
  - f. predispone il riordino delle diverse quinte edilizie con il riallineamento delle recinzioni e la sistemazione degli spazi scoperti circostanti;
  - g. elabora un piano del colore delle facciate degli edifici prospicienti il corridoio;
  - h. prevede la formazione di nuclei di vegetazione arboreo - arbustiva, adatta alle caratteristiche climatiche e pedologiche del luogo, con funzione di arricchimento estetico ed ecologico del paesaggio.

#### Prescrizioni e vincoli

Le fasce di rispetto stradale sono da considerarsi prioritarie, per coloro che ne facciano richiesta nella applicazione delle direttive comunitarie relative ad interventi di piantumazione finalizzate al miglioramento e alla ricomposizione ambientale di cui al Reg. Cee n. 2078/92 e al Reg. Cee n. 2080/92.

### **Art. 55 - STAZIONI E LINEE FERROVIARIE**

(dall'art. 11 N.T.A. – P.A.Q.E.)

#### Direttive

L'Ente gestore, d'intesa con le Autorità comunali competenti, nelle aree di attraversamento urbano, prevede la riqualificazione delle fasce lungo il tracciato ferroviario.

Il Comune, d'intesa con l'Ente gestore, in sede di adeguamento dello Strumento Urbanistico al presente Piano d'Area, può prevedere la commutazione del tracciato ferroviario dal tipo in trincea al tipo in galleria per ricavare nella parte soprastante eventuali aree a standard o per migliorare il sistema viario di superficie.

Individua eventuali aree residue intercluse tra linee ferroviarie ove consentire allocazione di funzioni logistiche di supporto.

Individua inoltre i manufatti afferenti il sistema ferroviario di valore storico e/o di interesse documentale, di cui prevedere la tutela e la valorizzazione.

Prescrizioni e vincoli

E' vietato lungo i binari l'impiego di preparati chimici tali da provocare danno alla fauna e alla flora di pregio, e tali da inquinare le falde freatiche sottostanti.

**Art. 56 - LINEA METROPOLITANA DI SUPERFICIE**

(dall'art. 12 N.T.A. – P.A.Q.E.)

Direttive

Il Comune, sulla base di una precisa soluzione progettuale, da definirsi entro due anni dall'approvazione del presente Piano, elaborata dalla Provincia e dalle Aziende di trasporto pubblico urbano ed extraurbano, d'intesa con l'Ente gestore delle Ferrovie, sulla base di quanto indicato dal presente Piano, inserisce nel Piano Regolatore i tracciati definitivi della linea metropolitana, le relative fasce di rispetto, le stazioni e i parcheggi scambiatori.

Vanno privilegiati i collegamenti fra i principali attrattori e punti di interscambio della città e il Comune con maggiore densità abitativa.

Il Comune individua nelle zone limitrofe alle stazioni metropolitane le aree da destinare a parcheggi, gli spazi da adibire a ricovero per biciclette ed eventuali edicole per informazioni e ristoro. Tali aree e spazi dovranno essere funzionalmente collegati alla viabilità principale e ai sistemi di trasporto urbano.

In caso di non utilizzo, il sedime del tracciato ferroviario esistente è adibito a percorsi ciclopedonali o ad altre attività di servizio.

Il sistema delle linee metropolitane di superficie deve essere realizzato tenendo conto delle interconnessioni con gli altri sistemi di trasporto pubblico.

Titolo III Sistema delle Aree produttive e luoghi dell'innovazione

Elaborati grafici di riferimento (tav. 3a/prog. 4 - tav. 3b/prog. 5 - tav. 9/prog. 15)

**Art. 57 - SISTEMA DELLE AREE PRODUTTIVE**

(dall'art. 13 N.T.A. – P.A.Q.E.)

Direttive

Negli ambiti produttivi di sviluppo, di scala territoriale, possono nel rispetto dell'ambiente e del paesaggio, essere previsti insediamenti produttivi, commerciali e direzionali nuovi o legati alla rilocalizzazione di impianti esistenti.

Gli ambiti produttivi da riconvertire sono finalizzati a una sostanziale revisione dell'organizzazione urbanistica e delle destinazioni d'uso, a favore delle attività tecnologiche avanzate, di ricerca, economiche, fieristiche, culturali e residenziali.

Negli ambiti produttivi da ottimizzare l'espansione è subordinata alla razionalizzazione, riorganizzazione e rinnovamento degli impianti esistenti, secondo un complessivo disegno unitario, che favorisca l'insediamento di attività ad alto contenuto tecnologico e basso impatto ambientale, anche mediante limitate riconversioni.

Per l'attuazione delle previsioni relative agli ambiti di sviluppo, individuate nella tav. n.° 1, i Comuni di Nogarole Rocca, Trevenzuolo e Mozzecane, assieme ai Comuni di Erbè e Vigasio, sentita la Provincia, stipulano una convenzione di cui all'articolo 24 della Legge 142/90 per la stesura di un unico progetto urbanistico per le funzioni produttive e residenziali di servizio e con la quale si determinano le diverse fasi della progettazione, in particolare:

- a. la definizione, sulla base di analisi economiche e statistiche, delle necessità complessive dei Comuni compresi nel Piano d'Area acquisendo richieste e disponibilità di operatori pubblici e privati che intendono insediarsi con strutture di rilevante impatto territoriale;
- b. la definizione delle scelte utili alla crescita economica e quelle necessarie alla prevenzione dell'inquinamento e al controllo dell'uso delle risorse naturali;
- c. l'individuazione delle attività da ricollocare e la determinazione delle quantità di aree da destinare a nuovi impianti, nonché le modalità d'intervento;
- d. la previsione di eventuali aree ove collocare, se necessario, impianti ad alto rischio, nonché l'individuazione di aree e infrastrutture per la sicurezza della popolazione;
- e. la definizione delle dimensioni ottimali degli interventi, la percentuale di ciascuna destinazione d'uso ammessa, l'individuazione dei comparti e la previsione delle opere di urbanizzazione conseguenti;
- f. la previsione di opportune connessioni funzionali e territoriali con il Distretto industriale agroalimentare del Veneto Occidentale e con il sistema della Filiera agroalimentare di cui ai rispettivi articoli;
- g. la definizione delle dimensioni ottimali da attribuire ai necessari servizi alla popolazione residente all'interno del complessivo ambito produttivo in tal modo individuato, riconoscendo che tali localizzazioni potranno opportunamente individuarsi specificatamente all'interno dei Comuni di Erbè e Vigasio;
- h. la definizione delle dimensioni e delle direttrici di espansione ottimali da attribuire alla necessaria residenzialità che verrà a determinarsi a seguito dello sviluppo produttivo individuato, riconoscendo che tali localizzazioni potranno opportunamente individuarsi specificatamente all'interno dei Comuni di Erbè e Vigasio.

Specificatamente i Comuni di Nogarole Rocca, Trevenzuolo, Mozzecane, Erbè e Vigasio, d'intesa tra di loro, predispongono, individuano, classificano e disciplinano le aree oggetto d'intervento determinando le condizioni cui l'eventuale progettazione attuativa deve attenersi, in relazione alla

peculiarità del territorio e delle diverse attività da collocarsi.

A tal fine tengono conto:

- a. della topografia del terreno;
- b. delle singolarità geologiche e biologiche;
- c. delle costruzioni dei manufatti di interesse storico – culturale;
- d. delle aree soggette a vincolo paesistico e monumentale o ad altri eventuali vincoli;
- e. del tracciato delle reti tecnologiche e relative servitù;
- f. degli insediamenti residenziali esistenti nelle vicinanze della zona;
- g. dei corsi d'acqua naturali e artificiali e della rete di irrigazione;
- h. della vegetazione esistente;
- i. del frazionamento del territorio agricolo;
- l. delle strade vicinali e dei sentieri;
- m. dei venti dominanti.

La convenzione di cui al comma precedente integra le previsioni del terzo comma dell'art. 98 che viene richiamato espressamente e determina tempi e modalità per la predisposizione del progetto urbanistico e la sua approvazione, risultando attribuita ai singoli Consigli Comunali l'adozione della Variante Urbanistica per le aree del proprio territorio comunale ricomprese nel Piano.

#### Prescrizioni e vincoli

La Regione, nel caso in cui i Comuni di Nogarole Rocca, Trevenuolo, Mozzecane, Erbè e Vigasio, sentita la Provincia, entro sei mesi dall'approvazione del Piano d'Area non sottoscrivano la convenzione di cui al quinto comma del presente articolo, assegna un nuovo termine e ove riscontri ulteriori ritardi procede con i poteri sostitutivi ai sensi dell'art. 69 della Legge Regionale 27 Giugno 1985, n°61.

Il Comune deve garantire, nei tre ambiti del sistema produttivo, che nelle operazioni di recupero e ammodernamento sia aumentata la quota di superficie permeabile dei suoli.

Per gli interventi di nuova edificazione la quota di superficie permeabile del suolo non deve essere inferiore al 25% della superficie territoriale. Concorrono alla determinazione della superficie territoriale permeabile anche le parti organizzate con blocchetti reticolati in calcestruzzo a verde.

La previsione delle grandi strutture di vendita deve essere conforme alla programmazione regionale in materia di commercio.

## **Art. 58 – DISTRETTO INDUSTRIALE AGROALIMENTARE DEL VENETO OCCIDENTALE**

(dall'art. 34 N.T.A. – P.A.Q.E.)

Il Distretto industriale agroalimentare del Veneto occidentale è costituito, ai sensi della Legge 5 Ottobre 1991, n°317, dall'insieme delle attività produttive, di coltivazione e lavorazione dei prodotti agricoli, di ricerca, e dalle infrastrutture di supporto. Tale insieme determina un sistema di rete di impresa specializzato.

Rientrano all'interno del Distretto: la Filiera agroalimentare, il Polo tecnologico Bios, la Tenuta Mandello, il Centro di ricerca delle risorse agricole, il Polo di orientamento professionale multi - indirizzo, il Centro tabacchi, il Centro risi, il Centro logistico agrozootecnico, il Centro intermodale di Isola della Scala, la Porta della Rocca di Nogarole, la Terra della mela e i Frutti di Ronco all'Adige di cui ai successivi articoli.

### Direttive

Il Comune interessato, sentita la Provincia, e gli Enti e le Associazioni di categoria competenti:

- a. promuove azioni finalizzate alla connessione funzionale e territoriale, valorizzando operazioni sinergiche tra le diverse specializzazioni presenti;
- b. organizza le necessarie strutture logistiche di interesse comune;
- c. favorisce l'ottimizzazione delle singole unità produttive costituenti la rete d'impresa.

## **Art. 59 – FILIERA AGROALIMENTARE**

(dall'art. 35 N.T.A. – P.A.Q.E.)

La Filiera agroalimentare è un sistema legato alla produzione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agroalimentari e zootecnici, che interessa un ambito sovracomunale, comprendente i Comuni di Erbè, Mozzecane, Nogarole Rocca, Vigasio e Trevenzuolo, di rilevante specializzazione.

### Direttive

Il Comune interessato in sede di adeguamento dello Strumento Urbanistico al presente Piano d'Area, in accordo anche con il Comune di Isola della Scala per quanto riguarda gli interventi relativi al settore agroalimentare e zootecnico:

- a. individua, classifica e disciplina, tenendo conto dello stato di fatto, le aree in relazione alle specifiche funzioni connesse alla realizzazione del sistema della filiera agroalimentare, di cui al comma precedente, ivi comprese le aree di produzione agricola;
- b. individua e definisce le strutture logistiche specializzate a supporto delle diverse attività;
- c. individua e regola le aree ad alta specializzazione orticola e le strutture annesse di supporto, con particolare riguardo alle serre;

- d. individua le interconnessioni tra le singole funzioni al fine di dare unitarietà al sistema della filiera e valorizzarne le potenzialità;
- e. definisce apposite regole di intervento, anche prevedendo eventuali misure di mitigazione al fine di garantire un corretto inserimento ambientale delle opere e strutture necessarie, nonché la tutela e salvaguardia del patrimonio storico e ambientale presente e dei nuclei urbani esistenti.

### **Art. 60 – CENTRO LOGISTICO AGROZOOTECNICO**

(dall'art. 42 N.T.A. – P.A.Q.E.)

Il Centro logistico agrozootecnico è situato nel territorio del Comune di Isola Della Scala ed è costituito da strutture e spazi finalizzati alla gestione e promozione delle attività di assistenza ai bovini in transito, articolati attorno a un sistema delle "stalle di sosta" e delle "stalle di mercato".

#### Directive

Il Comune, in sede di adeguamento dello Strumento Urbanistico al presente Piano d'Area, in accordo con i Comuni di Erbè, Mozzecane, Nogarole Rocca, Vigasio e Trevenzuolo per quanto riguarda gli interventi relativi al settore agrozootecnico:

- a. individua, classifica e disciplina le aree interessate dal Centro, di cui al comma precedente in relazione alle diverse destinazioni funzionali;
- b. definisce il sistema della viabilità, con riferimento alle diverse tipologie di traffico, evitando percorsi che interessano i centri abitati;
- c. indica le tipologie edilizie, i materiali e le caratteristiche costruttive da utilizzare, al fine di garantire un corretto inserimento ambientale e definisce gli interventi di mitigazione necessari;
- d. prevede apposite misure atte a evitare inquinamenti dell'aria e inquinamenti da reflui.

#### Prescrizioni e vincoli

Gli interventi previsti devono essere realizzati in modo tale da garantire il mantenimento dell'equilibrio idrogeologico proprio dei luoghi; eventuali opere di modifica del sistema idrogeologico presente, che si rendessero necessarie, devono essere realizzate utilizzando, per quanto possibile, tecniche proprie dell'ingegneria naturalistica.

Per gli interventi di nuova edificazione la quota di superficie permeabile del suolo non deve essere inferiore al 25% della superficie territoriale; concorrono alla determinazione della superficie territoriale permeabile anche le parti organizzate con blocchetti reticolati in calcestruzzo e verde.

## Titolo IV Ecosistema

Elaborati grafici di riferimento (tav. 4a/prog. 6 - tav. 4b/prog. 7)

**Art. 61 – VARIAZIONI DELLA QUALITA' DELL'ARIA**

(dall'art. 46 N.T.A. – P.A.Q.E.)

La qualità dell'aria sul territorio è indicata utilizzando il metodo di rilevamento Index of Atmospheric Purity (Iap).

In base a tale metodo la qualità dell'aria sul territorio viene misurata con scala di valori numerici compresi tra 5 e 10, con la precisazione che ai valori più bassi si associa una minor qualità dell'aria.

Directive

Il Comune, in sede di adeguamento dello Strumento Urbanistico al presente Piano d'Area prevede:

- a. la mappatura del microclima sulle aree urbanizzate, necessaria anche per indirizzare la localizzazione delle aree di futura urbanizzazione, in particolar modo di quelle a destinazione produttiva;
- b. interventi protettivi a scala territoriale (zone filtro, barriere arboree, ecc.) volti a impedire o ridurre l'impatto dei flussi inquinanti sugli insediamenti residenziali;
- c. l'adeguamento dei Piani del traffico agli obiettivi di contenimento dell'inquinamento da scarichi combustibili veicolari;
- d. nelle aree produttive, commerciali e direzionali esistenti o di nuova previsione, soluzioni atte a ridurre le emissioni inquinanti legate alle attività produttive e al loro indotto, anche tramite l'uso di moderne tecnologie per l'abbattimento degli inquinanti aereo dispersi o con la sostituzione degli impianti obsoleti e inquinanti;
- e. l'individuazione delle aree anche di ridotta appezzatura da adibire a verde incolto o produttivo con finalità di purificazione dell'aria e riequilibrio del microclima.

Il Comune promuove politiche per l'abbattimento negli insediamenti residenziali delle emissioni inquinanti derivanti dal riscaldamento, prescrivendo l'uso di materiali combustibili quali metano, G.P.L e simili e regola le espansioni edilizie in modo tale da ricavare idonei corridoi urbani capaci di favorire il ricircolo dell'aria e posizionati convenientemente rispetto ai venti dominanti. Promuove inoltre l'estensione della rete per il teleriscaldamento.

Il Comune predisporre appositi proutuari e normative tecniche di dettaglio che contengano indicazioni sulle tipologie edilizie e sulle tecnologie costruttive atte a ridurre i consumi energetici e le emissioni inquinanti.

Provincia e Comune, d'intesa con le Autorità competenti, al fine di ridurre le emissioni inquinanti di gas combustibili nell'aria, favoriscono l'uso di gas metano, G.P.L ed energia elettrica per la locomozione dei mezzi di trasporto pubblico.

Prescrizioni e vincoli

E' vietato l'uso di combustibili fossili contenenti una quantità superiore allo 0,3% di zolfo, e di legno inquinato da sostanze estranee quali vernici, colle, materie plastiche e simili.

**Art. 62 – CORRIDOIO DI DIFESA DALL'INQUINAMENTO ACUSTICO**

(dall'art. 47 N.T.A. – P.A.Q.E.)

Direttive

La Provincia, in sede di Piano Territoriale Provinciale, determina le preliminari finalità di prevenzione dall'inquinamento acustico; in particolare stabilisce specifici criteri unitari di intervento per i corridoi di difesa dall'inquinamento acustico.

Il Comune, d'intesa con le altre Autorità competenti, in sede di adeguamento dello Strumento Urbanistico al presente Piano d'Area, provvede, ai sensi dell'articolo 6 della Legge 26 Ottobre 1995, n°447 a indicare le operazioni più idonee a proteggere efficacemente la popolazione dall'inquinamento acustico.

Inoltre, il Comune provvede a integrare il Regolamento Edilizio allo scopo di recepire i disposti della Legge 26 Ottobre 1995, n°447 e adotta appositi Piani di risanamento secondo i disposti di cui all'articolo 7 della predetta Legge.

Prescrizioni e vincoli

I progetti di nuovi tracciati viari e ferroviari ricadenti nei corridoi di difesa dall'inquinamento acustico devono contenere idonee soluzioni per minimizzare l'impatto acustico sull'ambiente circostante.

**Art. 63 – SITI CON IMPIANTI DI LAVORAZIONE E/O TRATTAMENTO DEI RIFIUTI**

(dall'art.49 N.T.A. – P.A.Q.E.)

Nella tav. n. 2 del Piano d'Area sono individuati i siti con impianti di lavorazione e/o trattamento dei rifiuti.

Direttive

La Provincia indica i criteri e/o ambiti nei quali è possibile la localizzazione degli impianti di trattamento e smaltimento dei rifiuti.

Il Comune interessato, in sede di adeguamento dello Strumento Urbanistico al presente Piano d'Area, prevede la localizzazione o rilocalizzazione degli impianti di trattamento o smaltimento dei rifiuti e privilegia i sistemi di raccolta differenziata e di recupero delle materie prime nel rispetto



delle normative e dei Piani di raccolta vigenti.

Nel caso di impianti o discariche esistenti esaurite e sulle quali non sia stata prevista la riqualificazione ambientale, il Comune formula indirizzi per il risanamento dell'area anche prevedendo il cambio della classificazione urbanistica della zona interessata.

In presenza di situazioni che generano insalubrità ambientale, promuove idonee iniziative per rimuovere le cause di inquinamento.

#### Prescrizioni e vincoli

Nuovi impianti di trattamento e smaltimento dei rifiuti non possono essere ubicati in fregio e all'interno:

- a. degli ambiti di interesse naturalistico - ambientale;
- b. delle zone archeologiche;
- c. delle aree di risorgiva e dei punti di presa dell'acqua potabile;
- d. dell'ambito prioritario della protezione del suolo.

E' fatto salvo in ogni caso quanto già autorizzato alla data di adozione del presente Piano.

### **Art. 64 – AMBITI PRIORITARI PER LA PROTEZIONE DEL SUOLO**

(dall'art. 51 N.T.A. – P.A.Q.E.)

#### Direttive

Il Comune, in sede di adeguamento dello Strumento Urbanistico al presente Piano d'Area, attraverso apposito "Regolamento di Attenzione Ambientale", definisce le azioni di tutela del territorio finalizzate a:

- a. evitare modificazioni all'andamento e alla giacitura naturale dei terreni tali da alterare in modo sostanziale e irreversibile le caratteristiche fisiche dei suoli;
- b. evitare, ridurre e disincentivare l'impermeabilizzazione dei suoli anche regolamentando l'uso di materiali e tecnologie costruttive specifiche e garantendo il mantenimento dei volumi di vaso specifici dei terreni;
- c. facilitare l'infiltrazione delle acque di ruscellamento superficiali attraverso operazioni di "massima permeabilità";
- d. proteggere le zone ad alto rischio di erosione.

Il Comune, inoltre, all'interno delle aree edificate, adegua la propria strumentazione urbanistica anche avvalendosi di prouari o sussidi operativi che contengano soluzioni per:

- a. incrementare il verde al fine di migliorare le caratteristiche fisiche dei suoli, prevenire possibili fenomeni di dissesto e dilavamento dei terreni nonché aumentare la capacità di assorbimento dei terreni e riequilibrare il deflusso delle acque piovane;

- b. migliorare i sistemi di raccolta e depurazione delle acque usate e reflue;
- c. agevolare l'uso di tecnologie, nelle aree produttive, che consentano il recupero e la reimmissione nel ciclo produttivo delle acque usate.

Il Comune, sentite le Associazioni di categoria e i Consorzi di bonifica, predispone indirizzi per la progressiva eliminazione delle colture che richiedono l'uso massiccio di fertilizzanti e antiparassitari (fitofarmaci e diserbanti) e favorisce la pratica della bioagricoltura.

Incentiva altresì l'utilizzo di sistemi antiparassitari naturali.

#### Prescrizioni e vincoli

E' vietata l'impermeabilizzazione di estese superfici di terreno a eccezione dei casi di comprovata necessità. E' vietato di massima l'uso di fitofarmaci e diserbanti nella manutenzione del verde nelle aree a standard.

Sono consentiti lavori di miglioria fondiaria purché realizzati nel rispetto delle finalità elencate nelle direttive del presente articolo.

E' vietata l'apertura di nuove cave.

### **Art. 65 – FASCIA DI RICARICA DEGLI ACQUIFERI**

(dall'art. 52 N.T.A. – P.A.Q.E.)

#### Direttive

Il Comune che ricade in detta fascia individua le attività civili, zootecniche, industriali esistenti non collegate alla rete fognaria prevedendone, ove possibile, l'allacciamento.

A tal fine si avvale anche dei dati raccolti dalla Provincia in sede di censimento degli insediamenti produttivi e assimilati, ai sensi dell'articolo 5, comma 1, punto 4 della Legge Regionale 16 Aprile 1985, n°33 e predispone le misure atte all'eliminazione delle fonti di inquinamento. Nel caso non si rendesse possibile l'allacciamento, il Comune deve prevedere, ai sensi dell'articolo 30 della Legge Regionale 27 Giugno 1985, n°61 e successive modifiche e integrazioni, la rilocalizzazione degli impianti.

Il Comune interessato e l'Enel predispongono un Piano degli scarichi civili e/o industriali che attualmente confluiscono impropriamente nei canali a servizio delle centrali idroelettriche al fine di una loro eliminazione.

#### Prescrizioni e vincoli

Sono vietate le attività industriali, dell'artigianato, della zootecnia che producono acque reflue non collegate alla rete fognaria pubblica o delle quali non siano previsti, nel progetto approvato di rete fognaria, idoneo trattamento e/o comunque uno smaltimento compatibile con le caratteristiche ambientali dell'area.

Qualora un soggetto pubblico o privato intenda realizzare insediamenti produttivi in aree prive di tali infrastrutture, deve sostenere gli oneri di allacciamento alla pubblica fognatura e/o della realizzazione e gestione dell'impianto di depurazione e pretrattamento.

E' fatto divieto nella fascia di ricarica degli acquiferi di scaricare sul suolo e nel sottosuolo le acque di raffreddamento.

### **Art. 66 – ACQUE POTABILI E DI RISORGIVA**

(dall'art. 53 N.T.A. – P.A.Q.E.)

#### Directive

Le acque potabili e di risorgiva sono disciplinate dal Piano di Settore Piano Regolatore Generale degli acquedotti (Prga) che definisce criteri e modalità per la razionalizzazione e per l'ottimizzazione della rete idrica esistente.

La Provincia provvede a censire le risorse idropotabili più significative.

Provvede a delimitare gli ambiti interessati e ne prevede apposita tutela.

Il Comune, in sede di adeguamento dello Strumento Urbanistico al presente Piano d'Area, al fine di coordinare le previsioni di nuovi insediamenti sia residenziali sia produttivi e particolarmente nelle zone con alto carico turistico, quantifica il prevedibile fabbisogno idrico e indica le modalità attraverso le quali si intende soddisfarlo, verificandone la compatibilità con le previsioni del Prga.

Verifica che gli insediamenti residenziali e produttivi potenzialmente inquinanti, ivi compresi gli allevamenti zootecnici e gli impianti agroindustriali, siano dotati di adeguati sistemi di depurazione e trattamento delle acque reflue.

Recepisce nel proprio Strumento Urbanistico le indicazioni relative alle zone di tutela di cui al D.P.R. 24/5/88, n°236 per la protezione di sorgenti, pozzi e punti di presa a uso pubblico.

#### Prescrizioni e vincoli

E' fatto divieto di prelevare dai corsi quantità di acqua tali da alterare l'ecosistema fluviale e ripariale.

### **Art. 67 – AREE ESONDABILI**

(dall'art. 54 N.T.A. – P.A.Q.E.)

Le aree esondabili, come indicate nella tav. n. 2 del Piano d'Area, comprendono le zone soggette a tracimazione dei corsi d'acqua in caso di piena e le zone nelle quali, per le caratteristiche topografiche, il deflusso delle acque risulta difficoltoso o impedito. Tali aree sono soggette alle disposizioni contenute nell'articolo 10 del Piano Territoriale Regionale di Coordinamento approvato con P.C.R. n°382 del 28 Maggio 1992.

**Art. 68 – AMBITI DI RIEQUILIBRIO DELL'ECOSISTEMA**

(dall'art. 55 N.T.A. – P.A.Q.E.)

**Direttive**

La Provincia elabora:

- a. azioni miranti a ridurre le polveri e le sostanze inquinanti, anche di origine eolica, presenti nell'aria;
- b. indirizzi volti a limitare le alterazioni dell'assetto morfologico e naturale del suolo;
- c. interventi volti alla rinaturalizzazione delle sponde dell'alveo dei corsi d'acqua al fine di favorire l'ossigenazione degli stessi;
- d. indirizzi per la promozione di colture agricole che non necessitino dell'uso di fitofarmaci e diserbanti;
- e. azioni volte a utilizzare le aree incolte per la messa a dimora di boschi anche a uso produttivo;
- f. misure per il sostegno delle produzioni agricole biologiche e biodinamiche;
- g. interventi per la riconversione delle produzioni agricole eccedentarie e non economicamente vantaggiose in favore della messa a dimora di boschi produttivi.

La Provincia, in accordo con il Comune interessato, i Consorzi di bonifica, le Associazioni di categoria, coordina e indirizza i fondi comunitari a vocazione strutturale (Feoga, Fse, Fers) a favore delle aree rinaturalizzate e della messa a dimora di boschi produttivi.

**Prescrizioni e vincoli**

E' fatto divieto di impermeabilizzare estese superfici di terreno con eccezione dei casi di comprovata necessità, nei quali è garantito comunque il mantenimento dei volumi di invaso, e di utilizzare in modo intensivo fitofarmaci e diserbanti nella manutenzione del verde. Gli interventi, in questi ambiti, compresi nelle misure F e G del programma pluriennale regionale di cui al Reg. Cee n°2078/92 e al reg. Cee n°2080/92 godono della priorità nell'assegnazione dei contributi previsti.

Titolo V Sistema dei paesaggi aperti ed urbani  
Elaborati grafici di riferimento (tav. 5a/prog. 8 - tav. 5b/prog. 9)

**Art. 69 – AMBITI DI INTERESSE PAESISTICO – AMBIENTALE**

(dall'art.61 N.T.A. – P.A.Q.E.)

Directive

Il Comune predispone, in osservanza anche di quanto disposto in materia dal Piano Generale di Bonifica e di tutela del territorio rurale, una puntuale disciplina dell'ambiente rurale e regola l'attività edificatoria individuando gli interventi consentiti, ivi comprese le serre, compatibilmente con la legislazione vigente e con quanto disposto dal presente Piano d'Area:

- a. identifica e salvaguarda gli edifici e il complesso degli elementi costituenti documenti significativi del paesaggio agrario (ponticelli, chiaviche, salti d'acqua, cippi, tratturi, fossati, ecc.);
- b. riconosce e tutela i biotopi esistenti (emergenze floristiche, corpi idrici, boschetti, zone umide e simili) e prevede interventi finalizzati all'inserimento, al miglioramento e/o incremento di quinte arboree - arbustive lungo il perimetro delle zone umide, dei corsi d'acqua e delle zone coltivate, onde pervenire a una maggiore articolazione della vegetazione che favorisca la formazione di biocenosi associate al paesaggio agrario. A tal fine possono essere previsti interventi di riutilizzazione di aree mediante la realizzazione di orti di città parchi campagna e simili;
- c. al fine di consentire la fruizione a scopo ricreativo e didattico – culturale delle aree di cui al presente articolo, individua idonei percorsi pedonali, ciclabili ed equituristici a collegamento di emergenze storico - naturalistiche presenti e di manufatti di particolare pregio ambientale e prevede il recupero di strutture esistenti e l'eventuale realizzazione di nuove strutture da destinare a funzioni di supporto, in prossimità delle quali individuare congrui spazi a uso collettivo;
- d. individua gli agglomerati urbani che presentano particolari situazioni di degrado e interviene con appositi strumenti attuativi finalizzati alla riqualificazione dei luoghi e all'eliminazione degli elementi detrattori;
- e. definisce le tipologie, le caratteristiche e i materiali delle insegne e dei cartelli indicatori consentiti, al fine di un loro corretto inserimento ambientale;
- f. d'intesa con le rappresentanze di categoria, promuove la riconversione delle produzioni agricole eccedentarie e non economicamente vantaggiose a favore della messa a dimora di boschi produttivi e incentivano le produzioni agricole biologiche biodinamiche;
- g. individua e tutela gli elementi minuti quali siepi, filari, stagni, fontanazzi.

In fregio ai tracciati stradali di maggior scorrimento sono previsti interventi finalizzati

all'inserimento, miglioramento e incremento di piante arboree - arbustive.

Le piste ciclabili previste sono da considerarsi prioritarie nell'applicazione dell'art. 14 della Legge Regionale 30 Dicembre 1991, n°39.

#### Prescrizioni e vincoli

Sono fatte salve le aree destinate dalla strumentazione urbanistica comunale vigente a residenza, attività produttive e servizi, ricadenti all'interno dell'ambito di interesse paesistico - ambientale, con l'obbligo di prevedere per i progetti edilizi singoli la puntuale sistemazione degli scoperti.

In sede di adeguamento sono consentite limitate espansioni degli insediamenti esistenti purché compatibili con i valori naturalistico - ambientali dei luoghi, nonché la verifica delle perimetrazioni delle aree di cui al presente articolo sulla base dello stato di fatto e quanto previsto dal presente Piano d'Area.

I nuovi Piani Attuativi devono essere corredati dalle previsioni planivolumetriche dei fabbricati e da opportune indicazioni per la sistemazione degli scoperti. Non è ammessa l'apertura di nuove cave o discariche; è fatto salvo in ogni caso quanto già autorizzato alla data di adozione del presente Piano. Eventuali ampliamenti delle discariche esistenti devono essere motivati e tali che la sistemazione finale comporti un miglioramento significativo dell'ambiente circostante. La ricomposizione ambientale delle cave, come previsto ai sensi della legislazione vigente in materia, deve tendere preferibilmente alla realizzazione di zone umide, per favorire la formazione di particolari situazioni microclimatiche e il rimpinguamento delle falde.

Sono vietati interventi per la realizzazione di impianti di acquacoltura e bacini di attingimento acqua e/o preriscaldamento di dimensioni superiori a tre ettari e comunque deve essere assicurata una distanza minima, tra i singoli impianti, pari a 1.500 m.. Non è consentita l'installazione di insegne e cartelloni pubblicitari, con esclusione delle insegne e cartelli indicatori di pubblici servizi o attrezzature pubbliche e private di assistenza stradale, di attrezzature ricettive ed esercizi pubblici esistenti nelle immediate adiacenze.

Sono consentiti interventi ecotecnologici per l'abbattimento dei nutrienti nelle acque che versano nei principali corsi d'acqua nonché l'installazione di impianti di depurazione per lo smaltimento dei reflui civili e industriali.

Le aree di interesse paesistico - ambientale costituiscono ambiti preferenziali per la realizzazione di parchi territoriali; esse sono da considerarsi prioritarie nell'applicazione delle direttive Cee relative ad interventi di piantumazione finalizzati al miglioramento ambientale, con particolare richiamo alle disposizioni contenute nel Programma pluriennale Regionale di cui al Reg. Cee n°2078/92 e al Reg. Cee n°2080/92.

Sono consentiti lavori di miglioria fondiaria purché realizzati nel rispetto delle finalità elencate nelle direttive del presente articolo.

**Art. 70 – PALEOALVEI**

(dall'art. 63 N.T.A. – P.A.Q.E.)

**Direttive**

Il Comune, in sede di adeguamento dello Strumento Urbanistico al presente Piano d'Area, individua i tracciati degli antichi rami fluviali, gli argini di valore storico – ambientale, i relitti palustri e gli altri elementi di valore naturalistico collegati alla preesistenza dei corsi d'acqua.

La Provincia, d'intesa con il Comune interessato, predispone un progetto di riqualificazione ambientale e paesaggistica, anche per stralci successivi, dei tracciati degli antichi rami fluviali, ricadenti all'interno delle zone agricole come previste dalla strumentazione urbanistica ordinaria.

I tracciati degli antichi rami fluviali sono evidenziati mediante la sistemazione di opportune quinte arboree e/o arbustive adatte alle condizioni climatiche e pedologiche della zona.

**Prescrizioni e vincoli**

Eventuali interventi edilizi e urbanistici devono rispettare i segni fisici che indicano la presenza del paleoalveo.

**Art. 71 – EQUIPAGGIAMENTO PAESISTICO – AMBIENTALE**

(dall'art. 65 N.T.A. – P.A.Q.E.)

**Direttive**

Gli interventi per l'equipaggiamento paesistico dell'ambiente collinare o pianiziale, tramite piantagione di specie arbustive e arboree adatte alle caratteristiche climatiche e pedologiche dell'area, sono previsti in contesti di carattere storico - ambientale e comunque nelle situazioni in cui sono desiderabili miglioramenti di carattere paesaggistico.

In particolare sono previsti interventi in quelle parti del paesaggio agrario in cui le pratiche colturali in atto hanno determinato l'eliminazione o il mancato impianto di quinte arboreo – arbustive.

Il Comune e Consorzio di Bonifica provvedono all'individuazione di zone che si prestano a operazioni di ripristino e di equipaggiamento paesistico - ambientale, anche attraverso la previsione dei seguenti interventi:

- a. impianto di siepi ripariali;
- b. conservazione, ripristino e incremento della vegetazione igrofila - fluviale;
- c. realizzazione di lembi di bosco pianiziale al fine di potenziare le dinamiche naturali in atto.

**Prescrizioni e vincoli**

Lungo la viabilità di livello nazionale e provinciale, gli Enti gestori, d'intesa con il Comune interessato, provvedono a mantenere, anche attraverso il reimpianto, le specie arboree e arbustive esistenti, nonché a estendere le aree per la messa a dimora di nuove specie arboree, secondo quanto indicato ai commi precedenti.

**Art. 72 – CAVE RINATURALIZZATE**

(dall'art. 66 N.T.A. – P.A.Q.E.)

Nella tav. n. 3 del Piano d'Area sono individuate le aree rinaturalizzate.

**Direttive**

Il Comune, in sede di adeguamento della strumentazione urbanistica al presente Piano d'Area, detta apposite misure per la riqualificazione naturalistico - ambientale delle cave rinaturalizzate, eventualmente prevedendo, compatibilmente con il valore naturale da tutelare, la possibile fruizione dell'area, estesa a un congruo intorno, a scopi naturalistico - didattici e ricreativi.

In tale sede, inoltre, individua eventuali altre cave da rinaturalizzare esistenti nel territorio comunale e le sottopone alla disciplina di cui al comma precedente.

Le cave di cui al presente articolo possono essere utilizzate quali casse di espansione per la regimazione degli ambiti fluviali.

**Prescrizioni e vincoli**

E' vietata l'introduzione di specie animali e vegetali suscettibili di provocare alterazioni all'ecosistema o comunque alloctone che non si siano insediate in forma permanente.

Sono vietati altresì l'asportazione e il danneggiamento della flora spontanea, ai sensi della Legge Regionale 15 Novembre 1974, n°53 e successive modifiche e integrazioni.

Eventuali interventi finalizzati a opere idrauliche devono adottare criteri di ingegneria naturalistica.

**Art. 73 – SGUAZZI E FONTANILI**

(dall'art. 68 N.T.A. – P.A.Q.E.)

**Direttive**

Il Comune, in sede di adeguamento dello Strumento Urbanistico al presente Piano d'Area:

- a. riporta le aree interessate al fenomeno dei fontanili e degli sguazzi;
- b. prevede opportune misure di tutela in particolar modo rivolte a evitare l'inquinamento delle acque dei terreni circostanti, nonché misure per la protezione della fauna e della flora esistenti;
- c. elabora idonee iniziative per rivitalizzare gli ambiti interessati dai fontanili e dagli sguazzi anche con operazioni di rimboschimento e/o estendendo il sistema delle siepi ripariali;
- d. indica criteri per la promozione didattico - culturale dei luoghi e per la fruizione legata al tempo libero anche con la previsione di anelli verdi di congiungimento dei diversi ambienti naturalistici. A tal fine adatta edifici esistenti o ne prevede di nuovi per ricavare servizi a sostegno dell'iniziativa.



Prescrizioni e vincoli

Sono vietati interventi di bonifica di qualsiasi tipo sulle aree interessate. Sono altresì vietati interventi edificatori e infrastrutturali in una fascia di larghezza pari ad almeno 20 m dalle aree interessate dagli sguazzi e dai fontanili.

## Titolo VI Sistema dei beni storico – culturali

Elaborati grafici di riferimento (tav. 6a/prog. 10 - tav. 6b/prog. 11 - tav.10/prog.16)

**Art. 74 – CENTRI STORICI**

(dall'art. 70 N.T.A. – P.A.Q.E.)

Direttive

Nei centri storici e nei piccoli agglomerati urbani di antica origine individuati ai sensi del primo comma del presente articolo e nelle corti rustiche che presentano particolare valore architettonico od ambientale, dovranno essere salvaguardate le caratteristiche di impianto prevedendo la conservazione di pavimentazioni antiche, ove esistenti, ovvero il ripristino delle stesse, se rimosse.

Il Comune, in sede di adeguamento dello Strumento Urbanistico al presente Piano d'Area, verifica la perimetrazione dei Centri Storici, in base alla qualità e alle caratteristiche dell'esistente; individua inoltre gli spazi esterni (parchi, giardini, piazze, slarghi, corridoi e percorsi di collegamento) e formula le norme per la progettazione di un sistema integrato di spazi che costituiscano collegamento tra il Centro Storico, le zone di recente edificazione e il sistema delle aree di interesse paesistico - ambientale, nonché per la programmazione coordinata degli interventi afferenti all'arredo urbano.

Nella realizzazione dei parcheggi di superficie dovranno essere privilegiate pavimentazioni realizzate con tecniche e materiali tradizionali ovvero con manto erboso, delimitandone gli spazi con apposite quinte arboree.

Il Comune, inoltre, deve normare l'occupazione degli spazi pubblici a plateatico ricadenti all'interno dei Centri Storici secondo i seguenti criteri: specificità dei singoli contesti architettonici; scelta di arredi mobili compatibili con la qualità dei luoghi.

Prescrizioni e vincoli

Finché il Comune non provvede ai sensi delle direttive del presente articolo, fatti salvi comunque gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, sono consentiti interventi in attuazione delle previsioni degli Strumenti Attuativi vigenti, nonché delle previsioni dei P.R.G. vigenti redatti ai sensi della Legge Regionale 31 Maggio 1980, n°80.

**Art. 75 – MANUFATTI DI INTERESSE STORICO**

(dall'art. 71 N.T.A. – P.A.Q.E.)

Le categorie dei manufatti di interesse storico da sottoporre a particolare tutela sono:

- a. corti;
- b. palazzi;
- c. dimore storiche;
- d. edifici di carattere religioso di interesse storico;
- e. edifici di carattere storico - documentale.

**Direttive**

Il Comune, in sede di adeguamento dello Strumento Urbanistico al presente Piano d'Area, integra il censimento dei manufatti di cui al presente articolo, ne promuove la catalogazione e individua i rispettivi ambiti di protezione e fruizione. Sulla base anche di quanto disposto in materia dal Piano Territoriale Regionale di Coordinamento, detta specifiche prescrizioni per la conservazione, il recupero e la valorizzazione dei manufatti indicati e delle aree circostanti di pertinenza, individuando gli interventi consentiti e favorendone un uso compatibile con le loro caratteristiche; in particolare ne prevede il riuso a fini turistico-ricettivi o con funzioni legate alla cultura e al tempo libero.

**Prescrizioni e vincoli**

Per quanto riguarda gli edifici e le costruzioni di interesse storico - artistico, ancorché non assoggettati alle disposizioni del D.Lgs. 29 ottobre 1999, n°490, ma individuati nel corso delle campagne di catalogazione effettuate dalla Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici di Verona, ciascun Comune dovrà nell'ambito dello Strumento Urbanistico, garantire la conservazione dei caratteri dell'impianto originario, con particolare riferimento ai rapporti tra pieni e vuoti, alla tutela degli apparati decorativi sia degli esterni sia degli interni, degli intonaci, degli infissi e dei portoni. Le norme di Piano dovranno, inoltre prevedere il mantenimento degli impianti distributivi e strutturali originari e il divieto di apertura di lucernari e abbaini sulle coperture. Gli interventi di recupero e riuso dei manufatti, come disciplinati dal Comune ai sensi delle direttive del presente articolo, sono subordinati alla contestuale sistemazione delle aree scoperte circostanti e al mantenimento e/o ripristino dei segni morfologici di testimonianza storico - documentale caratterizzanti il sito. In particolare l'assetto dei luoghi in prossimità di ville o corti monumentali, di complessi ecclesiastici e in genere in prossimità di edifici di particolare rilevanza storico - artistica, dovrà essere conservato nella sua conformazione originaria, individuata attraverso una ricognizione delle pertinenze storiche, e inibendo l'edificazione ove questa comporti l'alterazione della prospettiva e la limitazione del pubblico godimento del quadro storico -

ambientale.

Finché il Comune non provvederà ai sensi delle direttive del presente articolo sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione e restauro, nonché quanto specificamente stabilito dallo Strumento Urbanistico vigente le cui previsioni non risultino in contrasto con le disposizioni di cui ai commi precedenti.

### **Art. 76 – MANUFATTI LINEARI O PUNTUALI DI INTERESSE STORICO RILEVANTE**

(dall'art. 71 BIS N.T.A. – P.A.Q.E.)

#### Directive

Il Comune, in sede di adeguamento dello Strumento Urbanistico al presente Piano d'Area, considera i manufatti lineari di interesse storico rilevante. Essi sono costituiti dalle antiche murature, dai broli, dalle canalizzazioni di antico impianto diverse da quelle di cui all'articolo 50, e da ogni ulteriore segno sul territorio che testimoni delle antiche partizioni territoriali o di antichi usi del suolo.

Il Comune considera altresì i manufatti e ogni elemento puntuale di rilevante interesse storico e documentale. Tali elementi sono costituiti da ruderi, edicole, targhe e da quant'altro costituisce memoria del passato e della storia del territorio.

### **Art. 77 – RETI IDRAULICHE STORICHE**

(dall'art. 72 N.T.A. – P.A.Q.E.)

Le reti storiche, come individuate nella tav. n. 3 del Piano d'Area, sono costituite dai canali:

Giuliani - Milani, Biffis, Camuzzoni e Alto Agro veronese.

#### Directive

Il Comune, in sede di adeguamento dello Strumento Urbanistico al presente Piano d'Area, in osservanza anche delle disposizioni contenute nel Piano di Bonifica e di Tutela del Territorio rurale in materia, detta norme per la tutela e la manutenzione delle reti idrauliche di interesse storico e dei manufatti idraulici presenti lungo le rive, valorizzando anche il rapporto fra corsi d'acqua e centri urbani. Il Comune, inoltre, favorisce il recupero e il ripristino dei tratti originali dei canali storici.

Provvede altresì a delimitare una fascia di rispetto lungo le reti storiche, prevedendo la realizzazione di percorsi ciclopedonali. Le piste ciclabili previste sono da considerarsi prioritarie nell'applicazione dell'articolo 14 della Legge Regionale 30 Dicembre 1991, n°39.

Definisce le tipologie, le caratteristiche e materiali delle insegne e dei cartelli indicatori consentiti, ai fini di un loro corretto inserimento ambientale.

### Prescrizioni e vincoli

Sono vietati interventi tali da alterare lo stato dei luoghi.

Deve essere mantenuta la pendenza delle rive favorendo il mantenimento della copertura erbacea evitando la cementificazione e utilizzando tecniche manutentive analoghe a quelle originarie.

Non è consentita l'installazione di insegne e cartelloni pubblicitari. E' ammessa esclusivamente l'installazione di insegne e cartelli indicatori di pubblici servizi o attrezzature pubbliche e private di assistenza stradale, di attrezzature ricettive ed esercizi pubblici esistenti nelle immediate adiacenze, nonché di quelli per la descrizione delle caratteristiche dei siti attraversati, nel rispetto di quanto stabilito dal Comune ai sensi dell'ultimo comma delle direttive del presente articolo.

Nella costruzione e nel restauro di manufatti quali ponti, chiuse, recinzioni, ecc., devono essere utilizzati materiali e tipologie tipici del sistema idraulico.

Per quanto riguarda i materiali si predilige l'uso di mattoni in cotto, pietra d'Istria (o marmi consimilari) e legno.

Sono consentiti interventi manutentivi ordinari e straordinari purché realizzati con tipologie tipiche del sistema idraulico e senza alterare il valore documentale dei manufatti.

## **Art. 78 – ZONE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO**

(dall'art. 74 N.T.A. – P.A.Q.E.)

Per le zone di interesse archeologico, come individuate nella tav. n. 3, il Piano fa proprio quanto di sposto dall'articolo 27 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Regionale di Coordinamento, nonché l'individuazione riportata nel documento *Le Zone Archeologiche del Veneto. Elenco e delimitazione ai sensi del D.Lgs. 29 ottobre 1999, n°490 e della Legge 8 Agosto 1985, n°431 e nella Carta Archeologica del Veneto.*

*Nell'elaborato tav.6a/prog.10 e tav.6b/prog.11 sono individuate le aree di interesse archeologico.*

## **Art. 79 – PARCHI, GIARDINI DI INTERESSE STORICO E ARCHITETTONICO**

(dall'art. 75 N.T.A. – P.A.Q.E.)

### Direttive

Il Comune, in sede di adeguamento dello Strumento Urbanistico al Piano d'Area, integra il censimento dei parchi e giardini di cui al presente articolo e ne promuove la catalogazione, nonché d'intesa con la Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici, adotta misure volte a:

a. vietare smembramenti e comunque separazioni tra aree verdi, costruzioni e contesto paesaggistico che possano compromettere l'integrità dei parchi e giardini di interesse storico e

- architettonico e le relazioni con il loro immediato intorno;
- b. definire l'uso compatibile del giardino di interesse storico e architettonico sulla base delle specifiche caratteristiche di impianto e di progettazione;
- c. conservare i beni di interesse storico - architettonici succitati attraverso interventi di manutenzione continua e programmata in rapporto al tipo di uso previsto, alla tipologia e alla composizione delle masse arboree.

Prescrizioni e vincoli

E' ammessa la sostituzione o integrazione delle essenze arboree presenti esclusivamente con essenze analoghe o pertinenti.

E' vietata l'alterazione dei beni storico - naturalistici indicati.

**Art. 80 – MANUFATTI DI ARCHEOLOGIA INDUSTRIALE**

(dall'art. 76 N.T.A. – P.A.Q.E.)

I manufatti di archeologia industriale che costituiscono patrimonio storico e documentale degli inizi dell'industrializzazione moderna, sono soggetti alle disposizioni contenute nell'articolo 29 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Regionale di Coordinamento.

Direttive

Il Comune, in sede di adeguamento dello Strumento Urbanistico al Piano d'Area, integra il censimento dei manufatti di cui al presente articolo, ne promuove la catalogazione e individua i rispettivi ambiti di protezione e fruizione.

Prescrizioni e vincoli

E' prescritta la conservazione dei manufatti di cui al presente articolo.

Titolo VII Sistema ricreativo e del tempo libero

Elaborati grafici di riferimento (tav. 7a/prog. 12 - tav. 7b/prog. 13)

**Art. 81 – PARCO FLUVIALE DELLA PIANURA VERONESE**

(dall'art. 92 N.T.A. P.A.Q.E.)

Il Parco fluviale territoriale della pianura veronese interessa gli ambiti fluviali afferenti il Tione dei Monti e il Tione delle Valli, il Tartaro e il Piganzo, il Tartarello e la Baldona, nel territorio dei Comuni di Erbè, Vigasio, Mozzecane, Nogarole Rocca, Trevenzuolo e Isola Della Scala.

Direttive

I Comuni interessati, sentita la Provincia, in sede di adeguamento al presente Piano d'Area:

- a. individuano le aree da destinare a parco territoriale;

- b. classificano e disciplinano le diverse aree in relazione alle funzioni e attività consentite;
- c. prevedono il recupero e il riuso compatibile dei manufatti di testimonianza storica e di eventuali altri manufatti per favorire lo sviluppo di un turismo di visitazione e didattico - culturale;
- d. indicano le misure e gli interventi necessari per il recupero e ripristino dell'integrità del tessuto agricolo;
- e. indicano il sistema dei percorsi, le aree di sosta attrezzata e di parcheggio, nonché dei punti di informazione storico - naturalistica e di osservazione della fauna;
- f. prevedono la valorizzazione e salvaguardia dei siti di pregio naturalistico - ambientale con particolare riguardo alle aree ripariali;
- g. indicano i criteri di intervento al fine di garantire un corretto inserimento ambientale ed eventuali opere di mitigazioni visiva.

## **Art. 82 – AMBITO PER IL PARCO REGIONALE DEL TARTARO E DEL TIONE**

(dall'art. 94 N.T.A. – P.A.Q.E.)

Viene individuato, per le significative presenze naturalistiche e ambientali l'ambito per il Parco regionale del Tartaro e Tione nel territorio dei Comuni di Povegliano Veronese, Villafranca di Verona, Castel D'Azzano, Trevenzuolo, Isola Della Scala, Mozzecane ed Erbè.

Ciò costituisce integrazione all'elenco degli ambiti per l'istituzione di Parchi e Riserve Regionali individuate col P.T.R.C. e richiede il rispetto delle specifiche Norme di tutela di cui all'elencazione proposta nel successivo paragrafo.

### Prescrizioni e vincoli

E' vietata l'apertura di nuove cave e la riapertura di quelle abbandonate o dismesse.

Sono vietati interventi di bonifica di qualsiasi tipo.

Sono vietati interventi che modifichino il regime o la composizione delle acque.

Sono vietati la raccolta, l'asportazione e il danneggiamento della flora spontanea e delle singolarità geologiche e mineralogiche. E' vietata la pesca dei gambero d'acqua dolce; per le altre specie la pesca è consentita solo con canne ad amo unico.

E' vietata l'introduzione di specie animali e vegetali estranee alla biocenosi o suscettibili di provocare alterazioni ecologicamente dannose.

E' fatto divieto di tagliare a raso, bruciare, estirpare o sradicare i filari di siepi o le singole piante autoctone e/o naturalizzate presenti nel territorio agro - silvo - pastorale, salvo il caso di inderogabili esigenze attinenti le opere di pubblica utilità e per esigenze fitosanitarie; è consentito lo sfoltimento e l'utilizzazione turnaria delle piante previo parere delle Autorità competenti.

E' vietato l'accesso a mezzi motorizzati nella fascia di rispetto con le accezioni di Legge.

Sono consentiti gli interventi per la sicurezza idraulica da farsi possibilmente con tecniche compatibili con i valori ambientali dei luoghi.

### **Art. 83 – PUNTI ATTREZZATI PER IL CICLOTURISMO**

(dall'art. 96 N.T.A. – P.A.Q.E.)

#### Directive

Il Comune, sentita la Provincia, in sede di adeguamento dello Strumento Urbanistico al presente Piano d'Area, indica percorsi da destinare al cicloturismo, all'equiturismo e alle passeggiate di immersione rurale, individuando nella testa, o partenza aree per la sosta dei veicoli e/o per manifestazioni all'aperto, edicole per informazioni, ristoro, noleggio biciclette, ecc.

Le piste costituenti un itinerario possono essere di diverso tipo e dimensione e ciò in dipendenza di fattori fisici ed economici.

Gli itinerari devono interessare in particolare i luoghi di più alta significatività storico - naturalistica compresi gli argini dei corsi d'acqua esistenti. In fregio a tali percorsi possono essere ubicati i servizi connessi.

In corrispondenza delle aree di sosta possono essere previsti "percorsi vita".

#### Prescrizioni e vincoli

E' fatto obbligo di recuperare all'uso pubblico i percorsi secondari (tratturi, strade vicinali interpoderali, sentieri, ecc.); sono inoltre vietati interventi tali da alterare le caratteristiche tipomorfologiche degli stessi.

Per i percorsi ciclabili dislocati lungo gli argini dei canali che alimentano gli impianti idroelettrici, devono essere poste in opera le protezioni atte a garantire un transito scevro da pericoli.

### **Art. 84 – AGRITURISMO E TURISMO ALL'ARIA APERTA**

(dall'art. 97 N.T.A. – P.A.Q.E.)

#### Directive

Il Comune, in sede di adeguamento dello Strumento Urbanistico al presente Piano d'Area, incentiva l'agriturismo e il turismo all'aria aperta attraverso l'individuazione e il potenziamento delle attrezzature necessarie al loro sviluppo, con riferimento anche ai percorsi ciclopedonali ed equituristicici di cui all'art. 96. Il Comune, con riferimento all'agriturismo, indica:

- a. le aziende di coltivazione e produzione rurale da attrezzare per la visitazione didattica e/o per la ricettività;
- b. i fabbricati già attrezzati per la ristorazione e il pernottamento, definendo le operazioni necessarie per il loro miglioramento funzionale;

c. i punti vendita dei prodotti tipici dei luoghi.

Con riferimento al turismo all'aria aperta individuano le aree e i fabbricati, anche dismessi, da destinare a ostello della gioventù e a campeggio.

### **Art. 85 – CONVENZIONE**

(dall'art. 98 N.T.A. – P.A.Q.E.)

Rispetto agli interventi relativi ai sistemi e ai progetti individuati dal Piano d'Area la verifica sulla disponibilità di aree, la dimensione ottimale degli interventi e delle opere di urbanizzazione necessarie valgono i seguenti criteri:

- a. gli elaborati di analisi devono essere sviluppati con riferimento all'insieme dei Comuni il cui territorio è compreso nel Piano d'Area;
- b. gli elaborati di progetto devono tener presente le previsioni urbanistiche dei soli Comuni direttamente interessati ai diversi sistemi e progetti individuati dal Piano d'Area che risultano i soli obbligati ad adeguare i propri Strumenti Urbanistici generali. Per l'attuazione degli interventi per i quali negli articoli precedenti sono indicate intese o accordi da sviluppare tra Enti locali i Comuni e la Provincia, sottoscrivono convenzioni di cui all'art. 24 della Legge 8 Giugno 1990, n°142.

La convenzione, oltre ai contenuti di cui al comma 2 dell'art. 24 della Legge 8 Giugno 1990 n°142, deve prevedere:

- a. l'attribuzione di un unico incarico tecnico di progettazione per l'ambito intercomunale interessato dal relativo sistema o progetto strategico.

La progettazione tecnica deve approfondire, per l'argomento oggetto di Piano, l'analisi sul grado di realizzazione delle previsioni urbanistiche di tutti i Comuni compresi nel Piano d'Area;

- b. l'impegno di ciascun Comune a recepire con Variante Urbanistica nel proprio Strumento le previsioni per la parte che interessa il proprio territorio comunale;
- c. l'impegno di ciascun Comune ad attivare, entro i tempi convenuti con gli altri Comuni e con il supporto di Enti e soggetti privati, le iniziative.

Il Comune il cui territorio è compreso nel Piano d'Area trasmette al Comune nel cui territorio vanno localizzati i sistemi e i progetti strategici le richieste e le disponibilità di operatori pubblici e privati relative a iniziative di valenza territoriale e metropolitana.



**Art. 86 – ZONE URBANIZZATE E AREE PRODUTTIVE**

(dall'art. 99 N.T.A. – P.A.Q.E.)

Sono fatte salve le previsioni di Piano Regolatore generale vigente ancorché non individuate in cartografia.

Il Comune può apportare Variante al Piano Regolatore Generale relative a nuove previsioni per le diverse Zone territoriali omogenee comprese quelle da destinare alle attività ricettive - alberghiere, commerciali e per l'artigianato di servizio, escluse tutte quelle relative alle zone produttive di cui al comma successivo.

Limitatamente alle zone produttive il Comune può apportare Varianti al P.R.G. che risultino di completamento funzionale di previsioni urbanistiche già attuate nella percentuale del 70%. Sono sempre ammessi gli ampliamenti di attività produttive, commerciali e alberghiere, approvati dalla Regione ai sensi della Legge Regionale 5 Marzo 1987, n. 11.

Le attività direzionali, così come individuate dalla normativa degli strumenti urbanistici, sono da considerare comprensive delle attività logistiche, con esclusione delle attività commerciali.

**Art. 87 – SICUREZZA DELLE OPERE, STABILITA' DEI TERRENI**

(dall'art. 100 N.T.A. – P.A.Q.E.)

Allo scopo di assicurare la sicurezza e la funzionalità del complesso opere – terreni e in generale la stabilità del territorio sul quale si inducono sollecitazioni e deformazioni, ogni intervento di opere pubbliche e private deve essere preceduto da puntuali verifiche geologiche e geotecniche a norma del D.M. 11 Marzo 1988.

**Art. 88 – SISTEMAZIONI IDRAULICO - AGRARIE CON DRENAGGIO TUBOLARE SOTTERRANEO**

(dall'art. 101 N.T.A. – P.A.Q.E.)

La esecuzione di sistemazioni idraulico – agrarie con drenaggio tubolare sotterraneo è, in linea di massima, consentita se in grado di garantire la compatibilità dell'intervento con l'assetto idraulico – territoriale (in particolare dovrà essere recuperato nell'ambito della rete di scolo aziendale il volume di invaso sottratto) e se eseguita con sistemi che garantiscono il controllo dei deflussi al fine di ridurre il rilascio nelle acque degli elementi fertilizzanti apportati alle colture.

L'eliminazione della rete minore di scolo, conseguenza delle sistemazioni con drenaggio tubolare sotterraneo, dovrà, possibilmente, essere compensata con la realizzazione nell'ambito della stessa azienda agricola di nuovi elementi paesaggisticamente qualificanti, quali formazioni boscate planiziali a banda o a siepe o area umida nella misura minima consigliata di 150 mq. per ettaro di superficie interessata alla sistemazione.

### CONFORMITA' ALLA VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA

In sede di redazione di piani attuativi, programmi complessi (Piano di recupero urbano; Piani di riqualificazione urbanistica; ecc.) e di interventi in genere che prevedono opere di urbanizzazione, ovvero interventi diretti di particolare rilevanza dimensionale, dovrà essere predisposto uno specifico studio idrogeologico ed idraulico che dimostri la conformità dell'intervento con le previsioni della "relazione: individuazione delle aree a rischio idraulico e idrogeologico" e le soluzioni tecniche per la mitigazione dell'impatto delle acque meteoriche sulle fognature e sui corpi idrici ricettori. Per la verifica della conformità l'ufficio tecnico comunale potrà avvalersi degli enti preposti alla gestione delle opere idrauliche sopra indicate.

### **Art. 89 – NORMA TRANSITORIA**

(dall'art. 104 N.T.A. – P.A.Q.E.)

Non è consentito ai Comuni adottare né attuare previsioni urbanistiche che localizzino nel loro territorio interventi o servizi a scala territoriale e metropolitana che il Piano d'Area destina in altri Comuni.

Fino a che il Comune, ove richiesto di individuare gli ambiti relativi ai diversi sistemi e progetti strategici, non provveda, vanno sospese, ai sensi dell'art. 35 della Legge Regionale 27 Giugno 1985, n°61, le determinazioni su concessioni edilizie che possano comprometterne la realizzazione.

### **Art. 90 – CONTENUTI PREVALENTI**

(dall'art. 108 N.T.A. – P.A.Q.E.)

Nel caso di contrasto tra le Norme di Attuazione e gli elaborati grafici prevalgono le Norme di Attuazione. Nel caso di contrasto tra le Norme di Attuazione e la Relazione prevalgono le Norme di Attuazione. Nel caso di contrasto tra elaborati grafici e Relazione prevalgono gli elaborati grafici.

## CAPITOLO VI° - ZONE RESIDENZIALI

### **Articolo 91 – Ambiti Territoriali Omogenei – A.T.O.**

Per A.T.O. s'intendono le porzioni di territorio in riferimento alle quali possono essere unitariamente considerati in termini sistemici, individuando le conseguenti politiche di intervento, l'insieme dei problemi di scala urbana e territoriale esistenti, con le loro specifiche caratterizzazioni di assetto funzionale ed urbanistico.

Gli Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.) in cui è suddiviso il territorio comunale sono individuati per specifici contesti territoriali sulla base di valutazioni di carattere geografico, storico, paesaggistico ed insediativo. All'interno del Comune di Vigasio gli A.T.O. sono i seguenti:

A.T.O. n°1 "Sistema dei Fontanili"

A.T.O. n°2 "Sistema del Parco della Logistica – District Park"

A.T.O. n°3 "Sistema dell'Autodromo del Veneto - Motorcity"

A.T.O. n°4 "Sistema della Madonna di Campagnamagra"

A.T.O. n°5 "Sistema insediativo di Forette"

A.T.O. n°6 "Sistema insediativo di Isolalta"

A.T.O. n°7 "Sistema insediativo di Vigasio – Capoluogo".

Per quanto definito dalle indicazioni del Piano Regolatore Generale, confermate nel Piano degli Interventi, l'identificazione di quanto riproposto all'interno delle Zone Territoriali Omogenee (Z.T.O.) e per quanto riconoscibile per le Manifestazioni di Interesse accolte, queste vengono così identificate:

- da P.R.G. con lettere e numerità;
- da Manifestazioni di Interesse con numero di riferimento dalla Delibera di Giunta Comunale n°148 del 01 dicembre 2015.

## **Articolo 92 – Z.T.O. Centro Storico**

Riguarda le parti di territorio interessate da agglomerati insediativi urbani che conservano nell'organizzazione territoriale, nel loro assetto funzionale e localizzativo, nell'impianto urbanistico ovvero nei rapporti fra edilizia, servizi e viabilità, i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni economiche, sociali, politiche e culturali.

Gli interventi di dette parti del territorio restano regolate per quanto riguarda il Capoluogo e le frazioni dai rispettivi Piani Particolareggiati dei Centri Storici.

### ELABORATI DI PIANO

Tavole ed elaborati che individuano il Centro Storico e le Z.T.O. adiacenti F6 del Capoluogo e delle frazioni di Forette e Isolalta:

Tav. n° 1 Tavola dei perimetri

#### Tavole d'analisi:

Tav. n° 2	6.1.a	Destinazioni d'uso prevalenti dell'edificato - Capoluogo;
Tav. n° 3	6.1.b	Destinazioni d'uso prevalenti dell'edificato - Isolalta;
Tav. n° 4	6.1.c	Destinazioni d'uso prevalenti dell'edificato - Forette;
Tav. n° 5	6.2.a	Classi d'età degli edifici - Capoluogo;
Tav. n° 6	6.2.b	Classi d'età degli edifici - Isolalta;
Tav. n° 7	6.2.c	Classi d'età degli edifici - Forette;
Tav. n° 8	6.3.a	Numero dei piani degli edifici - Capoluogo;
Tav. n° 9	6.3.b	Numero dei piani degli edifici - Isolalta;
Tav. n° 10	6.3.c	Numero dei piani degli edifici - Forette;
Tav. n° 11	6.4.a	Tipologia degli edifici residenziali - Capoluogo;
Tav. n° 12	6.4.b	Tipologia degli edifici residenziali - Isolalta;
Tav. n° 13	6.4.c	Tipologia degli edifici residenziali - Forette;
Tav. n° 14	6.5.a	Distribuzione territoriale degli alloggi - Capoluogo;
Tav. n° 15	6.5.b	Distribuzione territoriale degli alloggi - Isolalta;
Tav. n° 16	6.5.c	Distribuzione territoriale degli alloggi - Forette;
Tav. n° 17	6.6.a	Attività ed attrezzature al piano terra - Capoluogo
Tav. n° 18	6.6.b	Attività ed attrezzature al piano terra - Isolalta;
Tav. n° 19	6.6.c	Attività ed attrezzature al piano terra - Forette.

Tavole di progetto:

Tav. n° 20	13.3.a	Gradi di protezione - Capoluogo;
Tav. n° 21	13.3.b	Gradi di protezione - Isolalta;
Tav. n° 22	13.3.c	Gradi di protezione - Forette;
Tav. n° 23	13.4.a	Sistemazione spazi scoperti e destinazione d'uso di progetto - Capoluogo;
Tav. n° 24	13.4.b	Sistemazione spazi scoperti e destinazione d'uso di progetto - Isolalta;
Tav. n° 25	13.4.c	Sistemazione spazi scoperti e destinazione d'uso di progetto - Forette;
Tav. n° 26	13.5.a	Piani di recupero, progetti unitari e unità minime di intervento - Capoluogo;
Tav. n° 27	13.5.b	Piani di recupero, progetti unitari e unità minime di intervento - Isolalta;
Tav. n° 28	13.5.c	Piani di recupero, progetti unitari e unità minime di intervento - Forette.

Schede specifiche B riferite ad ogni Unità edilizia e/o urbanistica.

Norme d'Attuazione relative al Centro Storico e allegati.

SCHEDE SPECIFICHE DI TIPO B

Le tavole di Variante al P.R.G. per il Centro Storico indicano, per ciascun fabbricato, il tipo d'intervento ammesso e il numero di riferimento della scheda B specifica.

Ogni scheda all'interno della Variante si configura come Unità Minima d'Intervento (U.M.I.), salvo diversa indicazione individuata nelle tavole di progetto e specificato nell'art. 12 delle presenti Norme d'attuazione.

Tutti gli indici stereometrici, che accompagnano le schede specifiche B d'analisi appartengono ad un sistema di rilevazioni di tipo urbanistico, pertanto agli stessi non si dovrà fare riferimento in sede d'istruttoria e rilascio di Concessioni edilizie.

Dovrà essere tenuto in considerazione l'effettivo volume esistente che emerge dal rilievo architettonico, da quello critico e da quello fotografico dello stato dei luoghi.

RILIEVO CRITICO

Qualora dal rilievo con specifica relazione dovessero emergere elementi tali da far ritenere non giustificato, perché troppo vincolante, il grado di tutela prescritto nelle Tavole di Variante al P.R.G. e nelle Schede B di riferimento, si potrà richiedere che l'immobile possa essere considerato con

un grado di protezione inferiore di un grado fatta eccezione per i gradi 1, 2 e 6 che sono comunque confermati.

L'edificio dovrà essere ricostruito, con la medesima sagoma, sulla stessa area di sedime, rispettando tutte le caratteristiche architettoniche di quello abbattuto e dovranno essere recuperati tutti gli elementi caratterizzanti possibili (lesene di gronda, marcapiani, spalle e bancali, materiali lapidei, ecc.), eliminando tutte le superfetazioni.

Tali modificazioni non costituiscono ulteriore variante al piano.

### DESTINAZIONI D'USO

Per salvaguardare la pluralità delle funzioni costituenti le caratteristiche del Centro Storico, oltre alla residenza, che è sempre ammessa, gli edifici schedati potranno essere destinati in tutto o in parte a:

- Uffici pubblici o d'interesse collettivo;
- Uffici privati;
- Servizi sociali, sanitari e assistenziali;
- Residenze collettive;
- Associazioni politiche, sindacali, religiose, culturali e sportive;

Al piano terreno sono sempre ammesse tutte le attività commerciali, artigianali e di servizio non rumorose e/o moleste, che non recano pregiudizio all'igiene e al decoro.

Gli studi professionali e le attività direzionali possono essere ubicati anche nei piani superiori.

E' ammesso il cambio di destinazione d'uso commerciale, artigianale e di servizio anche senza opere, del piano terreno degli edifici.

### UTILIZZO DEI SOTTOTETTI

L'utilizzo degli stessi è normato dalla L.R. n°12 del 6 aprile 1999 e s.m.i., e da quanto prescritto all'interno del Regolamento Edilizio Comunale.

### AUTORIMESSE E PARCHEGGI

Negli edifici ricadenti in zona A è ammesso il recupero degli ambienti e degli spazi di pertinenza degli edifici medesimi, siti al piano terra, per destinarli ad autorimessa.

Il consenso è rilasciato solo se l'edificio è soggetto al grado di protezione G.P.3 - Ristrutturazione parziale e per tutti quelli soggetti a gradi di protezione inferiori (G.P. – 4, G.P. – 5)

L'accesso delle autovetture ai locali destinati ad autorimessa, qualora non esistano nelle facciate aperture già idonee allo scopo, e non in contrasto con le caratteristiche architettoniche degli

edifici, dovrà essere realizzato su prospetti secondari e/o su le altre posizioni perimetrali dell'edificio.

Può essere concessa la deroga, con possibilità d'accesso sul prospetto principale, solo qualora sia dimostrata l'impossibilità di realizzare accessi o passi carrai nei prospetti secondari, in questo caso le nuove aperture dovranno essere poste in modo da creare il minor contrasto possibile con l'insieme della facciata principale.

Tale deroga non è possibile per gli edifici la cui scheda urbanistica indichi un grado di protezione G.P. – 1 Restauro filologico e conservativa e/o un grado di protezione G.P. – 2 Restauro integrativo e propositivo.

Qualora la falda freatica ne consenta la realizzazione, la costruzione d'autorimesse sotterranee, nei cortili interni e in altri spazi liberi, è ammessa nella misura anche totale della superficie dell'area disponibile.

Sulle aree scoperte il parcheggio è sempre ammesso, tuttavia deve essere compatibile con la conservazione delle eventuali alberature di pregio esistenti.

Se non è possibile arretrare gli accessi carrai dal filo strada, (sia dai cancelli sia dalle altre chiusure), dovranno essere realizzati sistemi d'apertura automatica.

#### SPAZI LIBERI IN ZONA A

Tutte le aree libere dovranno essere mantenute decorosamente, sistemate e/o pavimentate secondo le indicazioni delle tavole progettuali.

Le indicazioni di sistemazione, contenute nelle tavole progettuali, vanno considerate come schemi di riferimento e potranno subire modifiche in fase di progettazione definitiva ed esecutiva, senza che tali modifiche costituiscano ulteriore Variante al Piano.

Tutte le alberature di pregio esistenti dovranno essere conservate e dovranno essere messe a dimora nuove piante autoctone.

Eventuali parcheggi ed autorimesse dovranno rispettare le norme indicate nel paragrafo precedente delle presenti Norme.

Le aree destinate a parcheggio, indicate nelle tavole di Variante al Centro Storico n. 13.4.a.b.c., corrispondono alle aree ove ubicare gli standard primari relativi alle realizzazioni ed al recupero delle unità immobiliari schedate.

In tali aree potranno essere realizzati garage, cantine e magazzini interrati a condizione che sia superiormente riportato uno strato di terreno vegetale di almeno 25 cm. in modo da garantire anche la sistemazione di cui ai punti precedenti.

### PIANI DI RECUPERO

Si fa riferimento al precedente art. 18 delle presenti Norme del Comune di Vigasio, relativo alla disciplina delle "Zone di Degrado", che si intende come qui integralmente riportato.

Ad integrazione di quanto sopra si precisa che negli ambiti d'applicazione delimitati nella Variante per il Centro Storico, i Piani di recupero possono prevedere modificazione di perimetro e trasposizioni di zone nei limiti e con le modalità previste dalla L.R. n°21 del 5 maggio 1998 e successive modifiche ed integrazioni.

Alle presenti Norme sono allegati gli schemi dei Piani di recupero con i tracciati stradali e altre indicazioni che dovranno essere rispettate, almeno come indicazione di massima.

### GRADI DI PROTEZIONE

A tutti gli edifici ubicati nelle zone oggetto di Variante è stato assegnato, all'interno delle schede urbanistiche B di analisi e di progetto, uno dei seguenti gradi di protezione, a ciascuno dei quali corrisponde un particolare tipo di intervento secondo quanto di seguito esplicito:

- Grado di protezione 1    Restauro filologico e conservativo
- Grado di protezione 2    Restauro integrativo e propositivo
- Grado di protezione 3    Ristrutturazione parziale
- Grado di protezione 4    Ristrutturazione globale senza demolizione
- Grado di protezione 5    Demolizione e ricostruzione
- Grado di protezione 6    Demolizione senza ricostruzione
- Grado di protezione 7    Ristrutturazione urbanistica

Secondo il grado di protezione dell'edificio ogni intervento deve essere indirizzato:

- a) alla conservazione dell'unità formale originaria;
- b) alla conservazione e valorizzazione dell'aspetto esterno;
- c) al sostanziale rispetto tipologico;
- d) alla conservazione delle esistenti tracce architettonico - decorative, pittoriche e/o scultoree di pregio.

Sono sempre fatte salve le disposizioni del D.Lgs. 29 ottobre 1999, n°490 e s.m.i..

Qualora i soggetti aventi titolo intendessero proporre soluzioni progettuali diverse da quelle indicate nella Variante per il Centro Storico, articolate e/o comprendenti più unità immobiliari e/o spazi aperti, al fine di ottenere un corretto recupero della situazione esistente e/o una nuova prefigurazione planovolumetrica è possibile proporre all'Amministrazione comunale un Piano di recupero che nel rispetto del paragrafo precedente (Piani di recupero) e della L.S. 457/1978 e s.m.i. indichi soluzioni progettuali definite.



### Grado 1 - Restauro filologico e conservativo

Riguarda edifici, immobili e strutture murarie di pregio architettonico e tipologico, vincolati dalla Sovrintendenza ai Monumenti - Belle Arti, e dalla Sovrintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici, nonché catalogati dall'Istituto Regionale per le Ville Venete.

Sono consentiti tutti gli interventi che portano alla conservazione e al ripristino dei valori originali degli elementi architettonici, plastici e figurativi e che, anche se realizzati in epoche successive all'impianto originario, costituiscono un organico sviluppo del complesso.

Le ipotesi progettuali dovranno emergere dopo un attento studio dell'esistente, dei testi, delle iconografie, delle foto storiche, della bibliografia e dei caratteri storici - ambientali.

Tutti i volumi e gli elementi superfetativi, che non rivestono interesse o contrastano con la comprensione storica dell'edificio, dovranno essere eliminati.

Sono da considerare superfetazioni tutte le costruzioni a carattere precario o consolidate, aggiunte o indipendenti, rispetto all'edificio principale e che non risultano integrate compiutamente con il contesto architettonico generale.

E' ammessa la possibilità di installare servizi igienici illuminati e aerati artificialmente e realizzare locali cucina anche con ventilazione forzata.

E' ammessa la possibilità di eseguire limitate tramezzature, che dovranno essere, preferibilmente, in pannelli prefabbricati smontabili, tali interventi non possono creare alterazioni degli ambienti d'importanza storico - documentaria o architettonica.

Di tali manufatti interessa l'apparato architettonico interno ed esterno e si dovrà operare con i metodi del restauro scientifico.

E' ammesso l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti alle esigenze dell'uso.

Sono ammessi tutti gli atti che assicurano la funzionalità mediante un insieme di opere che nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali consentano una destinazione d'uso compatibile.

Gli interventi dovranno prevedere e rispettare:

- la conservazione ed il ripristino delle facciate, dei volumi, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo originari (cornicioni, marcapiani, lesene, ecc.);
- la conservazione ed il ripristino dell'impianto strutturale originario verticale e orizzontale;
- i solai potranno essere sostituiti solo per motivate ragioni statiche, senza modificazione della quota di imposta originaria, con strutture analoghe aventi gli stessi requisiti di quelle originarie;
- conservare e ripristinare i collegamenti originari;
- conservare e il ripristinare le aperture originarie su tutte le facciate, nella forma, nelle dimensioni e nei materiali dei contorni;

- la conservazione ed il ripristino delle aperture originarie a livello stradale per gli accessi agli edifici eliminando le aperture di recente realizzazione, o in ogni modo portandole a forme e dimensione congrue con l'insieme edilizio in cui sono inserite;
- la conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati, quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc., nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
- la possibilità di utilizzare e rendere abitabili soffitte o sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione anche parziale, del profilo altimetrico originario;
- la possibilità di inserire scale secondarie e montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio e la sagoma planovolumetrica con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
- la conservazione e ripristino degli infissi originari che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale; è vietata ogni mistificazione e contraffazione di tali materiali con altri surrogati o derivati di nuova tecnologia;
- la conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie. Le tinteggiature esterne dovranno essere date con colori a calce: sono vietate le tinteggiature lavabili, plastiche e simili;
- la possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml. 2.40, solo per rispettare lo stato di fatto, ed esclusivamente per i vani la cui funzione abitabile sia dimostrabile come esistente alla data di entrata in vigore del D.M. 5 luglio 1975, o, successivamente a tale data, se in possesso di conforme Certificato di Abitabilità; nel caso non sia raggiungibile tale altezza minima, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione.

Fra gli elementi da sottoporre a disciplina di restauro conservativo sono incluse anche:

- 1) le recinzioni murarie d'impianto storico e caratterizzanti l'originaria suddivisione fondiaria, anche se non sono più strettamente connesse all'organismo edilizio;
- 2) i brani di muratura e/o i singoli reperti che testimoniano le varie fasi dell'impianto urbano.

L'intervento di restauro interessa anche i manufatti, le opere, nonché tutti gli altri reperti di valore storico documentativo e monumentale per i quali si prevede la conservazione integrale e il restauro nel rispetto degli elementi originari; per la realizzazione degli interventi dovranno essere usati materiali e tecnologie che ne denuncino la contemporaneità, secondo criteri filologici.

Sull'ammissibilità di nuove destinazioni d'uso si dovrà giudicare sia con riferimento alla tipologia, che non può essere alterata, sia con il riferimento dell'importanza e al significato degli edifici interessati; tali edifici non possono essere sviliti da usi di servizio quali magazzini e depositi, officine, autorimesse (con esclusione dei garage direttamente al servizio delle abitazioni), o da

attività terziarie di bassa qualità.

E' fatto divieto esplicito di costruire nuovi poggioli o terrazze.

Sono in ogni modo ammessi tutti gli interventi autorizzati dalla Soprintendenza ai Monumenti e Belle arti.

#### Grado 2 - Restauro integrativo e propositivo

Riguarda l'intervento su edifici di notevole pregio architettonico, decorativo, di valore storico - ambientale e culturale, dei quali interessa conservare i valori morfologici e il tessuto urbano originario.

In tali manufatti è ammessa la possibilità di variare le destinazione d'uso originaria, operando ogni modificazione con i metodi e le cautele del restauro scientifico.

Sono ammessi i seguenti interventi, purché finalizzati al recupero funzionale del manufatto, nel rispetto dei suoi elementi tipologici formali e della caratteristiche storico - architettoniche:

- i collegamenti interni verticali e orizzontali possono essere inseriti o modificati con il minimo di alterazione della struttura tipologica dell'edificio;
- i porticati, le vaste aperture (dei fienili e di strutture simili) e in genere gli spazi liberi tra pilastro e pilastro possono essere chiusi solo mediante finestrate in modo da rispettare la forma dell'apertura stessa;
- è consentita l'apertura di finestre sulle pareti cieche e sul tetto, senza però modificarne il profilo;
- è consentita la riorganizzazione distributiva in funzione di nuove destinazioni d'uso compatibili e la suddivisione in più unità immobiliari di un edificio e quando il lotto su cui insiste permette un'organizzazione adeguata degli stessi;
- è consentito il rinnovo completo, con materiali dello stesso tipo di solai e coperture;
- è consentito l'allineamento o l'adeguamento in altezza;
- la suddivisione in più unità immobiliari di un edificio è possibile quando il lotto su cui insiste permetta un'organizzazione adeguata degli accessi.

Dovranno essere rispettate anche le seguenti prescrizioni:

- i materiali con cui eseguire i lavori di restauro propositivo dovranno essere quelli tradizionalmente usati nelle architetture residenziali coeve;
- i pavimenti dovranno essere in cotto o in legno, la struttura del tetto e dei solai dovrà essere realizzata in legno, per i solai è ammesso l'irrigidimento con il metodo Turrini o similari;
- la struttura dei pilastri dovrà essere a vista e i pilastri non in cotto dovranno essere rivestiti con mattoni;

- devono essere conservate inalterate tutte le murature d'ambito, le quote delle linee di gronda e di colmo, tutte le aperture (porte, portoni, finestre, ecc.) per posizione, forma, dimensione e contorni, tutte le decorazioni (architettoniche, pittoriche, ecc.) esistenti nell'edificio all'interno e all'esterno, la cornice di gronda, la zoccolatura, i marcapiani, le lesene e tutti gli altri elementi caratterizzanti il corredo decorativo dell'edificio o del complesso;
- è possibile creare dei soppalchi con strutture mobili, in legno o in ferro;
- è ammesso il recupero dei piani sottotetto alla funzione abitativa sempreché siano soddisfatte le norme indicate dalla L.R. n°12/99 e s.m.i..

Le destinazioni d'uso ammesse sono tutte quelle previste al precedente paragrafo della presente normativa, purché compatibili con l'impianto tipologico e il valore di rappresentatività dei singoli edifici; ciò significa che le caratteristiche del contenitore storico prevalgono sulle esigenze delle funzioni da immettere e sarà in ogni caso quest'ultima, perché variabile, a adeguarsi alle strutture ed agli spazi recuperati, e non l'inverso.

### Grado 3 - Ristrutturazione parziale

Riguarda l'intervento su edifici e strutture murarie di cui interessa conservare la veste architettonica esterna e gli elementi della struttura interna morfologicamente caratterizzanti.

L'intervento è finalizzato al miglioramento delle condizioni abitative interne di quegli edifici di pregio storico ambientale ma in condizioni igieniche e/o statiche particolarmente gravi .

In funzione dei valori e dei caratteri degli edifici si distingue pertanto un tipo di ristrutturazione parziale che ammette gli interventi ove sono previsti:

- il consolidamento statico degli edifici mediante:
  - 1) interventi di sottofondazione e sottomurazione;
  - 2) il ripristino delle strutture verticali mediante lavoro di scuci e ricuci;
  - 3) la sostituzione delle strutture orizzontali e della copertura sia con l'utilizzo di stessi materiali sia con l'uso di solai in laterocemento anche con eventuale spostamento delle quote d'imposta in funzione dell'altezza dei locali.
- il risanamento dall'umidità anche con taglio delle murature e l'inserimento di guaina impermeabile;
- il cambio d'uso e la variazione della distribuzione interna dei locali secondo gli usi ammessi dalla presente normativa.

In generale l'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- si dovranno conservare e ripristinare, oltre all'immagine complessiva delle facciate interne ed esterne non alterate in modo irrecuperabile, gli andamenti con le sporgenze dei tetti e l'intero

apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, ecc.), tale apparato dovrà essere mantenuto, anche se sarà ammessa la possibilità di praticare fori, di dimensioni appropriate nelle murature cieche; nell'intervento dovranno essere adoperati materiali che denuncino chiaramente l'intervento. Le dimensioni delle nuove aperture dovranno attentamente relazionarsi alle proporzioni esistenti nell'edificio nel quale s'interviene. Per gli edifici non residenziali quali fienili, antiche strutture agricole, ecc., si debbono mantenere, se esistenti o ancora leggibili e identificabili, le aperture da pilastro a pilastro, con finestrate che rispettino la forma dell'apertura stessa.

- i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche o igienico sanitarie con modificazione massima della quota originaria di 40 cm. se ciò non comporta il cambiamento dell'assetto originario generale dell'edificio e/o potranno essere irrigiditi con il metodo Turrini o simili; è prescritto l'uso di materiali analoghi nel caso in cui si tratti di solai originari caratterizzanti;
- la conservazione e il ripristino delle aperture originarie su tutte le facciate, tali opere dovranno mantenere la posizione, la forma, le dimensioni e i materiali di contorno, qualora legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
- la conservazione e il ripristino delle aperture originarie a livello stradale, per gli accessi degli edifici; se necessario dovranno essere eliminate quelle di più recente realizzazione o che dovranno in ogni modo essere portate a forma e dimensioni congrue con l'insieme edilizio in cui sono inserite;
- la conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc. nonché degli spazi scoperti pavimentati e quelli sistemati ad orto o giardino;
- è consentita la possibilità di aggregare unità abitative e si permette la possibilità di demolizione, di spostamento e di costruzione di tramezzi;
- è consentita la possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata naturale;
- è consentita la possibilità di utilizzare soffitte e sottotetti soddisfacendo le norme indicate dalla L.R. n° 12/99 e s.m.i.;
- è consentita la possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano in modo sostanziale la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio;
- è consentita la conservazione e il ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie.

- le tinteggiature esterne dovranno essere date con colori a calce sono vietate le tinteggiature plastiche e simili;
- obbligo di eliminare le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio;
- è fatto esplicito divieto di costruire nuovi poggioli o terrazze;
- è possibile creare soppalchi con struttura di legno e ferro.

#### Grado 4 - Ristrutturazione globale senza demolizione

Riguarda l'intervento su edifici di poco interesse storico - artistico ma di cui interessa conservare parte delle caratteristiche architettoniche esterne.

Gli interventi di ristrutturazione globale sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

L'intervento dovrà dare luogo ad un organismo edilizio comunque omogeneo al tessuto urbano del Centro Storico e non sarà ammesso nessun aumento di volume qualora non esplicitamente indicato nelle tavole di progetto.

L'intervento dovrà essere finalizzato al miglioramento delle condizioni abitative del manufatto e dovranno essere considerati l'andamento volumetrico, l'assemblaggio tipologico e l'antico sedime dell'insediamento; vanno mantenuti tutti gli elementi architettonici caratterizzanti ancora individuabili (archi, lesene, ecc.).

Non sono ammesse sostituzioni di ante d'oscuro con tapparelle e la sostituzione di serramenti di legno con elementi di altro materiale.

E' fatto obbligo di ripristinare, se leggibili, gli elementi costruttivi e compositivi originari laddove successivi interventi li abbiano manomessi.

L'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni costruttive per quanto riguarda le parti da riedificare:

- i muri esterni dovranno essere intonacati e colorati con colori terrosi, sono vietate le tinteggiature plastiche e simili;
- i manti di copertura dovranno avere sporgenza, rispetto al filo del muro esterno, non superiore a quella degli edifici limitrofi e secondo le dimensioni in essere negli edifici del Centro Storico vicini, in particolare dovranno essere simili a quelli contigui e dovranno essere di norma in laterizio il cui colore deve uniformarsi a quelli esistenti; è fatto esplicito divieto di utilizzare tegole di tipo cementizio nonché eternit, ondulato, ecc., o non simile al coppo;
- le dimensioni delle aperture, da modificare o da realizzare *ex novo* e in particolare quelle delle

- finestre, dovranno relazionarsi alle proporzioni esistenti negli edifici adiacenti;
- i serramenti e infissi esterni dovranno essere di norma di legno verniciato con colori congrui alla colorazione delle superfici intonacate, di preferenza verde scuro, marrone, ecc. Gli infissi di legno naturale dovranno essere trattati con mordente scuro. E' fatto assoluto divieto di adoperare tapparelle;
  - Gli stipiti di porte e finestre dovranno essere in pietra naturale veronese o in tufo. Tali elementi non dovranno peraltro sporgere rispetto al filo esterno della superficie muraria di oltre cm. 3,00.
  - I davanzali dovranno essere realizzati in pietra veronese o in tufo (con limitate sporgenze rispetto al filo esterno del muro con un massimo di cm. 3,00);
  - non sono ammessi comignoli in eternit o altro materiale che non risponda alla tradizione;
  - è ammesso il recupero dei piani sottotetto alla funzione abitativa soddisfacendo le norme della L.R. n° 12/99 e s.m.i..

#### Grado 5 – Demolizione e ricostruzione

Si applica ad edifici privi di valore ambientale, avulsi dal contesto e non integrati nel tessuto edilizio delle Z.T.O. Centro Storico, dove l'intervento potrà essere di parziale o totale demolizione e ricostruzione.

La ricostruzione dovrà avvenire sulla base di una specifica analisi storica e il nuovo manufatto dovrà inserirsi correttamente per forme architettoniche, finiture esterne e uso dei materiali con il contesto circostante.

Per un migliore adeguamento morfologico al tessuto di antica formazione le dimensioni delle aperture, in particolare quelle delle finestre, dovranno relazionarsi alle proporzioni esistenti negli edifici contermini con grado di protezione superiore.

In assenza di indicazioni planimetriche sulle tavole di piano l'eventuale nuova costruzione dovrà insistere sullo stesso sedime precedente. Sono ammessi limitati spostamenti qualora ciò sia reso necessario per esigenze di carattere ambientale, morfologico, o tecnico legate alla situazione locale.

Non è in ogni caso ammessa la costruzione con un volume superiore a quello del manufatto abbattuto in mancanza di indicazioni sulle tavole di piano.

Le ricostruzioni dovranno rispettare le prescrizioni del Grado di protezione 4 - Ristrutturazione globale e la ricostruzione dovrà mantenere la stessa posizione planimetrica dell'edificio e lo stesso numero dei piani, a meno di diversa indicazione specificata nelle tavole di piano.

Gli interventi conformi alle indicazioni progettuali si attuano mediante permesso di costruire, eventuali variazioni rispetto all'organizzazione indicata nelle tavole di Piano sono subordinate

all'approvazione di un apposito strumento urbanistico con previsioni planovolumetriche.

In ogni caso l'intervento dovrà prevedere il tetto a falde, la copertura in laterizio, l'uso di scuri e serramenti di legno, gli intonaci a calce e le tinteggiature con colori chiari e caldi.

Le destinazioni d'uso sono tutte quelle ammesse al paragrafo precedente delle presenti norme.

Non è ammessa la demolizione e ricostruzione all'interno dei Beni Culturali di cui alle schede urbanistiche B.

#### Grado 6 - Demolizione senza ricostruzione

Si applica agli edifici, o parte degli stessi di epoca recente, dei quali si rende indispensabile la demolizione senza ricostruzione per il recupero a verde degli spazi relativi o perché la presenza di quelle volumetriche è intollerabile dal punto di vista storico - ambientale e/o igienico-sanitario.

La demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni e sovrastrutture, indicate nel piano o rilevabili e identificabili, è condizione inderogabile per il rilascio di qualunque permesso di costruire relativo agli interventi nelle unità che le includono.

Nessun permesso di costruire può essere rilasciato per tali unità e non può esserne realizzata nemmeno la manutenzione straordinaria.

La demolizione dovrà avvenire contestualmente ad altri interventi previsti sulla stessa proprietà o su semplice istanza di autorizzazione da parte dei proprietari.

Nei casi di elementi edilizi particolarmente indecorosi o pericolanti l'Autorità comunale potrà procedere all'ingiunzione di demolizione per motivi di incolumità pubblica, di igiene pubblica o di pubblico decoro.

#### Grado 7 - Ristrutturazione urbanistica

E' costituita dagli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto, urbanistico ed edilizio, con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi ed anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Le aree su cui intervenire sono individuate nelle tavole di progetto.

Gli interventi sono anche possibili sulla base di una necessità di razionalizzare la partizione del suolo per una fruizione pubblica (allargamenti viari, ecc.).

In tali zone le Concessioni Edilizie saranno rilasciate, oltre che dopo l'approvazione del Piano di recupero (di iniziativa pubblica o privata), solo dopo la stipulazione della convenzione.

La Variante per il Centro Storico indica, nelle tavole progettuali, per ogni zona di Ristrutturazione Urbanistica la possibilità edificatoria, l'altezza massima degli edifici e altri parametri edilizi quando necessari.

Alle presenti norme si allegano le schede di riferimento di tutti i Piani di recupero indicati nella



Variante al P.R.G, in tali schemi si evidenziano tracciati viari e infrastrutturali di massima, nonché le indicazioni progettuali ritenute importanti (ubicazione dei parcheggi, del verde pubblico, ecc.) a tali indicazioni si dovranno adeguare le progettazioni esecutive.

Non è ammessa la ristrutturazione urbanistica all'interno dei Beni Culturali di cui alle schede urbanistiche B.

### PROGETTAZIONE UNITARIA

Le tavole di progetto 13.5.a, 13.5.b, 13.5.c individuano le zone da sottoporre a Progettazione unitaria; queste zone sono definite in modo tale perché gli ambiti individuati non possono essere ricondotti a zone di degrado ove necessità un piano di recupero.

I privati singoli, associati e/o consorziati e gli enti possessori e/o proprietari di beni immobiliari ricadenti all'interno di ambiti urbanistici delimitati da Progettazione unitaria dovranno produrre una proposta compiuta che definisca le U.M.I. all'interno di codesto ambito, qualora non espressamente indicate nelle tavole progettuali.

Tale proposta dovrà delimitare, oltre alle U.M.I., tutte le proprietà ricadenti nell'ambito considerato e definirà contestualmente soluzioni progettuali pertinenti, sia ai fabbricati sia agli spazi scoperti, questo per ottenere il risultato architettonico ed ambientale prefigurato.

La proposta relativa alla definizione delle U.M.I, poste all'interno della perimetrazione con progettazione unitaria, dovrà essere approvata dal Consiglio Comunale; l'approvazione costituirà l'assetto finale delle Unità minime d'intervento poste nell'ambito considerato, non costituendo però variante al piano.

### UNITÀ MINIME D'INTERVENTO

Nelle tavole di progetto sono indicate le Unità minime d'intervento (U.M.I.).

Tali ambiti spaziali devono prevedere una progettazione unitaria relativamente a ciò che riguarda i prospetti, le coperture dei manufatti e gli spazi scoperti adiacenti per ottenere un risultato architettonico e ambientale prefigurato.

Qualora l'esecuzione avvenga in tempi diversi il Comune conserva la schedatura delle Autorizzazioni e delle Concessioni edilizie e verifica il rispetto di quanto indicato dal Piano.

### NUOVI EDIFICI

Per l'edificazione dei nuovi edifici previsti dal piano, ammessi ad intervento diretto perché l'ambito è già dotato delle opere d'urbanizzazione, la disposizione, indicata nelle tavole di Variante al P.R.G., deve intendersi come prefigurazione planovolumetrica.

Per evitare forme precostituite che prescindano dai reali contenuti architettonici, la

planovolumetria indica per ogni edificio, la cubatura massima ammissibile e il valore da attribuire ai parametri fondamentali d'altezza, larghezza e/o lunghezza.

Entro tali indicazioni il volume consentito potrà essere liberamente articolato, purché la sagoma risultante sia contenuta nell'involucro individuato nel limite del massimo ingombro.

Gli interventi conformi alle indicazioni progettuali contenuti negli elaborati grafici si attuano mediante diretto rilascio del permesso di costruire.

Eventuali variazioni rispetto all'organizzazione indicata nelle tavole di progetto, dovranno essere subordinate all'approvazione d'apposito strumento urbanistico attuativo.

### VINCOLI DI FACCIATA

I vincoli di facciata, relativi agli elementi architettonici caratterizzanti l'organismo edilizio, le altezze, le masse edilizie e gli elementi strutturali di facciata (aggetto, cornicioni, finestrate, ecc.), da adempiere e rispettare corrispondono a quanto individuato dalla scheda B.

Tali vincoli comportano le seguenti prescrizioni:

- a) porte e finestre rispondenti alla logica architettonica dell'edificio devono essere conservate nella loro forma e nella loro posizione. Altri elementi caratterizzanti i prospetti quali camini, colonne, frontoni ed elementi decorativi, intonaci, ecc., sono componenti della struttura architettonica dell'edificio e dell'ambiente e sono vincolati per forma e posizione;
- b) porte, finestre ed altri elementi quali cornicioni, poggioni ecc., che sono stati alterati nella forma o dimensione, nei materiali o sono stati introdotti ex novo rispetto alla struttura di facciata, devono essere ricondotti alla partitura tipica della facciata originaria, ripristinando la veste architettonica ed eliminando le alterazioni e le aggiunte.

Le prescrizioni di cui ai punti a) e b) si riferiscono esclusivamente ai prospetti principali degli edifici.

Per quanto concerne i prospetti su cortili interni o su vicoli, il vincolo da attribuire ai fori ed agli elementi di facciata di cui ai punti precedenti sarà determinato sulla base di indagini tipologico - formali svolte da parte del richiedente ed atte a dimostrare la validità dell'intervento proposto.

### INTERVENTI COORDINATI

Negli edifici per i quali è richiesta la modifica di facciata si dovranno presentare oltre agli elaborati normalmente richiesti anche dei prospetti d'insieme dei fabbricati adiacenti, da tali prospetti deve risultare la compatibilità dell'intervento proposto.

ARREDO URBANO, MANUFATTI, MURI DI RECINZIONE, ARCHI NELLE CORTINE MURARIE, REPERTI DI VALORE STORICO, DOCUMENTARIO O MONUMENTALE

Le strutture murarie, (muri di suddivisione e/o di delimitazione stradale, che presentano archi od elementi architettonici caratterizzanti il contesto ambientale, ancora ben leggibili e tali da consigliare la loro conservazione e/o il ripristino secondo la tradizione e con tessitura a vista in pietra locale e malta di calce), sono da mantenere e restaurare nelle loro forme originarie.

Sulle cinte murarie sono ammessi esclusivamente interventi di restauro e non vi potranno essere addossati volumi specialmente se di carattere precario.

Le strutture o superfici parietali d'edifici esistenti, indicate o no sulle tavole di piano, che hanno, o riveleranno, in seguito alla pulitura o rimozione dell'intonaco e al rilievo critico, una tessitura muraria del caratteristico tipo a pietra o cotto locale vanno conservate e ripristinate a vista e risanate se presentano manomissioni o alterazioni dell'originale.

Per le pavimentazioni di piazze, passaggi coperti, percorsi pedonali, marciapiedi, ad uso pubblico, nonché di uso privato (tipo corti, aie, ecc.), è ammesso il solo impiego dei seguenti materiali:

- lastre in pietra rossa della Lessinia;
- pavimentazione in cubetti di porfido;
- ciottolato, selciato;
- pavimentazioni autobloccanti per esterni riconducibili e/o simili ai materiali dei punti precedenti.

Solo le pavimentazioni stradali ed i parcheggi potranno essere realizzati in manto bituminoso.

Gli spazi pubblici (piazze, marciapiedi) attualmente asfaltati dovranno essere ripristinati utilizzando per la pavimentazione i materiali sopra indicati.

Nel Centro Storico sono ammessi soli cartelli indicatori d'informazione di pubblico interesse e i soli numeri civici posti in opera dal Comune.

Ogni intervento di coloritura dovrà trarre spunto, oltre che dal rilievo degli stati di coloritura eseguiti nel tempo, anche dell'ambiente circostante cercando di coglierne gli elementi più significativi del suo intorno; non sono ammesse ricoloriture parziali o per singoli piani dei prospetti o per frazionamento patrimoniale.

Non sono consentiti gli intonaci plastici, al quarzo, graffiati, lavorati a punta di cazzuola o rullati.

Gli intonaci devono essere finiti al frattazzo e in corrispondenza di cornici e elementi lapidei si dovrà tenere l'intonaco su un piano sfalsato o segnare il distacco mediante fugature.

Le finiture dei paramenti murari dovranno essere a malta colorata, a marmorino o a base di calce e terre colorate; le tinte dovranno essere del tipo pastello nei vari colori dell'ocra e delle terre rosse, è ammesso anche il colore bianco.

In occasione di richiesta di Autorizzazioni e/o Concessioni edilizie l'Organo preposto ha facoltà di

prescrivere al proprietario l'adeguamento formale dei prospetti dell'edificio.

All'interno del Centro Storico del Capoluogo e delle Frazioni non è autorizzata l'installazione di insegne pubblicitarie se non successivamente all'approvazione da parte del Consiglio Comunale di un regolamento che indichi condizioni, limiti e dimensione ai sensi della L.R. 28 dicembre 2012, n°50 "Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto" e s.m.i..

Nella attesa di tale regolamento sono eccezionalmente ammesse le insegne non luminose da apporre, all'interno del foro di apertura, sulle porte d'ingresso e sulle vetrine delle attività commerciali (escluso il tipo "a bandiera") e le targhe che indicano la presenza di studi professionali e/o simili.

### OPERE INTERNE

Sono ammesse opere interne, come comunemente definite dalle norme urbanistiche, anche in singole unità immobiliari.

Le opere sono eseguibili con la presentazione di una Dichiarazione di Inizio Lavori da parte della Proprietà e di Professionisti abilitati.

### NORME FINALI

Per tutti i progetti di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione si richiede una documentazione dettagliata dello stato di fatto dell'edificio, sia per quanto attiene l'aspetto storico - ambientale, sia per l'aspetto statico e sia per quello igienico.

Dovrà essere allegato il rilievo dello stato di fatto, in scala 1/50, relativo alle piante, a tutti i prospetti e il numero delle sezioni dovrà essere adeguato per una comprensione corretta del progetto.

Per tutti i progetti si dovrà produrre un'ideale documentazione fotografica a colori, sia dell'edificio interessato sia delle immediate adiacenze, al fine di meglio valutare le proposte progettuali.

La documentazione progettuale dovrà dimostrare la validità dell'intervento proposto, e oltre alle piante, ai prospetti e alle sezioni, dovranno essere prodotti particolari architettonici in scala 1/5 o 1/10 o 1/20, se necessari alla comprensione dell'intervento e/o richiesti dagli uffici competenti.

Il progetto dovrà essere accompagnato da una relazione sull'edificio su cui s'intende intervenire.

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

Non sono rilasciabili concessioni od autorizzazioni per la realizzazione di nuove reti tecnologiche aeree e le esistenti dovranno, gradualmente, essere interrato.

Per le unità immobiliari indicate nella Variante al P.R.G. con grado di protezione G.P. – 6 Demolizione senza ricostruzione per le quali la proprietà dimostri di essere in possesso di

regolare permesso di costruire, il grado di protezione potrà essere modificato in G.P. – 5 Demolizione con ricostruzione al fine di ottenere manufatti con caratteristiche architettoniche in armonia con l'insieme del Centro Storico, sempreché' l'immobile non sia ubicato all'interno di aree ricadenti in ambiti di Ristrutturazione urbanistica.

Di seguito vengono riportate le schede contenenti le prescrizioni relative ai fabbricati di Centro Storico.

### CAPOLUOGO

SCHEDA B	SEZIONE N° CAPOLUOGO	EDIFICIO N° 1	GRADO DI PROTEZIONE 4
22- Interventi ammessi Ristrutturazione globale - grado di protezione 4 Riportare la facciata alle proporzioni originarie, armonizzare le superfetazioni ormai consolidate, poste sul retro.			
SCHEDA B	SEZIONE N° CAPOLUOGO	EDIFICIO N° 2	GRADO DI PROTEZIONE 4
22- Interventi ammessi Ristrutturazione globale - grado di protezione 4 Riportare la facciata alle proporzioni originarie, armonizzare le superfetazioni ormai consolidate, poste sul retro.			
SCHEDA B	SEZIONE N° CAPOLUOGO	EDIFICIO N° 3	GRADO DI PROTEZIONE 4
22- Interventi ammessi Ristrutturazione globale - grado di protezione 4 Le superfetazioni devono essere armonizzate con l'insieme dell'edificio.			

SCHEDA B	SEZIONE N° CAPOLUOGO	EDIFICIO N° 9	GRADO DI PROTEZIONE 4
-------------	-------------------------	------------------	-----------------------------

22- Interventi ammessi

Ristrutturazione globale - grado di protezione 4

Riportare i fori della facciata alle proporzioni originarie; armonizzare tutta la volumetria superfetativa posta sul retro.

SCHEDA B	SEZIONE N° CAPOLUOGO	EDIFICIO N° 10	GRADO DI PROTEZIONE 4
-------------	-------------------------	-------------------	-----------------------------

22- Interventi ammessi

Ristrutturazione globale - grado di protezione 4

Riportare i fori della facciata alle proporzioni originarie.

SCHEDA B	SEZIONE N° CAPOLUOGO	EDIFICIO N° 11	GRADO DI PROTEZIONE 4
-------------	-------------------------	-------------------	-----------------------------

22- Interventi ammessi

Ristrutturazione globale - grado di protezione 4

Riportare i fori della facciata alle proporzioni originarie.

SCHEDA B	SEZIONE N° CAPOLUOGO	EDIFICIO N° 14	GRADO DI PROTEZIONE 2
-------------	-------------------------	-------------------	-----------------------------

22- Interventi ammessi

Restauro integrativo e propositivo - grado di protezione 2.

Eliminare tettoia in lamiera.

SCHEDA B	SEZIONE N° CAPOLUOGO	EDIFICIO N° 15	GRADO DI PROTEZIONE 2
-------------	-------------------------	-------------------	-----------------------------

22- Interventi ammessi

Restauro integrativo e propositivo - grado di protezione 2.

Eliminare tettoia in lamiera.

SCHEDA B	SEZIONE N° CAPOLUOGO	EDIFICIO N° 17	GRADO DI PROTEZIONE 5
-------------	-------------------------	-------------------	-----------------------------

22- Interventi ammessi

Demolizione e ricostruzione - grado di protezione 5.

Nella ricostruzione deve essere prodotto un organismo unitario, anche recuperando i volumi adiacenti con pari grado di protezione.

SCHEDA B	SEZIONE N° CAPOLUOGO	EDIFICIO N° 18	GRADO DI PROTEZIONE 5
-------------	-------------------------	-------------------	-----------------------------

22- Interventi ammessi

Demolizione e ricostruzione - grado di protezione 5.

Volumi che possono essere aggregati al fabbricato di cui alla scheda n°17.

SCHEDA B	SEZIONE N° CAPOLUOGO	EDIFICIO N° 18A	GRADO DI PROTEZIONE 5
-------------	-------------------------	--------------------	-----------------------------

22- Interventi ammessi

Demolizione e ricostruzione - grado di protezione 5.

Volumi che possono essere aggregati al fabbricato di cui alla scheda n°17.

SCHEDA B	SEZIONE N° CAPOLUOGO	EDIFICIO N° 20	GRADO DI PROTEZIONE 4
-------------	-------------------------	-------------------	-----------------------------

## 22- Interventi ammessi

Ristrutturazione globale - grado di protezione 4.

Le destinazioni d'uso ammesse sono il commerciale, direzionale, residenziale e/o attività complementari e similari. La parte destinata al residenziale non dovrà superare il 50% del volume esistente. E' ammessa la modifica delle forometrie dei prospetti.

N.B. Nell'intervento di ristrutturazione globale dovranno essere eliminate le superfetazioni individuate nel corpo fabbrica isolato con destinazioni un tempo ad uso deposito e carburanti.

Dovrà essere eliminata la mura post a lato della piazza.

L'intervento dovrà rispettare le indicazioni di piano meglio individuate nella Tav. 13.5 A – Piani di Recupero, Progettazione Unitaria e Unità Minime d'Intervento – che individuano la creazione di un passaggio coperto per il collegamento funzionale di un percorso ciclo - pedonale.

Dovranno essere rispettati gli standard di urbanizzazione primaria, è consentito di recuperare gli standard primari al piano seminterrato.

SCHEDA B	SEZIONE N° CAPOLUOGO	EDIFICIO N° 37	GRADO DI PROTEZIONE 4
-------------	-------------------------	-------------------	-----------------------------

## 22- Interventi ammessi

Ristrutturazione globale, con la possibilità di creare un primo piano destinato a residenza per una cubatura complessiva di 600 mc. - grado di protezione 4.

SCHEDA B	SEZIONE N° CAPOLUOGO	EDIFICIO N° 42	GRADO DI PROTEZIONE 4
-------------	-------------------------	-------------------	-----------------------------

## 22- Interventi ammessi

Ristrutturazione globale - grado di protezione 4.

Mantenere le facciate dell'edificio originario.



SCHEDA B	SEZIONE N° CAPOLUOGO	EDIFICIO N° 56	GRADO DI PROTEZIONE 5
-------------	-------------------------	-------------------	-----------------------------

22- Interventi ammessi  
Demolizione e ricostruzione - grado di protezione 5.  
Eliminare le superfetazioni.

SCHEDA B	SEZIONE N° CAPOLUOGO	EDIFICIO N° 56A	GRADO DI PROTEZIONE 5
-------------	-------------------------	--------------------	-----------------------------

22- Interventi ammessi  
Demolizione e ricostruzione - grado di protezione 5.

SCHEDA B	SEZIONE N° CAPOLUOGO	EDIFICIO N° 64	GRADO DI PROTEZIONE 2
-------------	-------------------------	-------------------	-----------------------------

22- Interventi ammessi  
Restauro integrativo e propositivo - grado di protezione 2.  
Uniformare le gronde alla sporgenza originaria.

SCHEDA B	SEZIONE N° CAPOLUOGO	EDIFICIO N° 79	GRADO DI PROTEZIONE 3
-------------	-------------------------	-------------------	-----------------------------

22- Interventi ammessi  
Ristrutturazione parziale - grado di protezione 3.  
Eliminare le superfetazioni.

SCHEDA B	SEZIONE N° CAPOLUOGO	EDIFICIO N° 80	GRADO DI PROTEZIONE 3
-------------	-------------------------	-------------------	-----------------------------

22- Interventi ammessi  
Ristrutturazione parziale - grado di protezione 3.  
Eliminare le superfetazioni poste sul retro.

SCHEDA B	SEZIONE N° CAPOLUOGO	EDIFICIO N° 81	GRADO DI PROTEZIONE 3
-------------	-------------------------	-------------------	-----------------------------

22- Interventi ammessi  
Ristrutturazione parziale - grado di protezione 3.  
Eliminare le superfetazioni.

SCHEDA B	SEZIONE N° CAPOLUOGO	EDIFICIO N° 84	GRADO DI PROTEZIONE 3
-------------	-------------------------	-------------------	-----------------------------

22- Interventi ammessi  
Ristrutturazione parziale - grado di protezione 3.  
Eliminare le superfetazioni.

SCHEDA B	SEZIONE N° CAPOLUOGO	EDIFICIO N° 86	GRADO DI PROTEZIONE 4
-------------	-------------------------	-------------------	-----------------------------

22- Interventi ammessi  
Ristrutturazione globale - grado di protezione 4.  
Eliminare le superfetazioni.

SCHEDA B	SEZIONE N° CAPOLUOGO	EDIFICIO N° 90	GRADO DI PROTEZIONE 3
-------------	-------------------------	-------------------	-----------------------------

22- Interventi ammessi  
Ristrutturazione parziale - grado di protezione 3.  
Eliminare le superfetazioni.

SCHEDA B	SEZIONE N° CAPOLUOGO	EDIFICIO N° 95	GRADO DI PROTEZIONE 3
-------------	-------------------------	-------------------	-----------------------------

22- Interventi ammessi  
Ristrutturazione parziale - grado di protezione 3.  
Eliminare le superfetazioni ai piani superiori.

SCHEDA B	SEZIONE N° CAPOLUOGO	EDIFICIO N° 104A	GRADO DI PROTEZIONE 5
-------------	-------------------------	---------------------	-----------------------------

22- Interventi ammessi  
Demolizione e ricostruzione - grado di protezione 5.  
Nell'intervento di ricostruzione potrà essere accorpato al volume di questo fabbricato il volume del fabbricato n°181.  
Qualora si intenda realizzare l'intervento utilizzando la somma di volumi con sagome diverse, i prospetti dovranno essere uniformati e risultare in sintonia con quelli del fabbricato n°104.  
L'altezza della nuova costruzione non dovrà superare l'edificio n°104.

SCHEDA B	SEZIONE N° CAPOLUOGO	EDIFICIO N° 112	GRADO DI PROTEZIONE 3
-------------	-------------------------	--------------------	-----------------------------

22- Interventi ammessi  
Ristrutturazione parziale - grado di protezione 3.  
Eliminare le superfetazioni.

SCHEDA B	SEZIONE N° CAPOLUOGO	EDIFICIO N° 153	GRADO DI PROTEZIONE 3
-------------	-------------------------	--------------------	-----------------------------

22- Interventi ammessi  
Ristrutturazione parziale - grado di protezione 3.  
Eliminare le superfetazioni.

SCHEDA B	SEZIONE N° CAPOLUOGO	EDIFICIO N° 154	GRADO DI PROTEZIONE 5
-------------	-------------------------	--------------------	-----------------------------

22- Interventi ammessi  
Demolizione e ricostruzione - grado di protezione 5.  
Eliminare la superfetazione.

SCHEDA B	SEZIONE N° CAPOLUOGO	EDIFICIO N° 162	GRADO DI PROTEZIONE 2
-------------	-------------------------	--------------------	-----------------------------

22- Interventi ammessi  
Restauro propositivo ed integrativo - grado di protezione 2.  
Eliminare la superfetazione posta sul retro.

SCHEDA B	SEZIONE N° CAPOLUOGO	EDIFICIO N° 164	GRADO DI PROTEZIONE 4
-------------	-------------------------	--------------------	-----------------------------

22- Interventi ammessi  
Ristrutturazione globale - grado di protezione 4.  
Eliminare la superfetazione posta sul retro.

SCHEDA B	SEZIONE N° CAPOLUOGO	EDIFICIO N° 165	GRADO DI PROTEZIONE 3
-------------	-------------------------	--------------------	-----------------------------

22- Interventi ammessi  
Ristrutturazione parziale - grado di protezione 3.  
Eliminare il volume antistante la facciata principale.

SCHEDA B	SEZIONE N° CAPOLUOGO	EDIFICIO N° 172	GRADO DI PROTEZIONE 4
-------------	-------------------------	--------------------	-----------------------------

22- Interventi ammessi  
Ristrutturazione globale - grado di protezione 4.  
Ricondurre l'altezza massima sino alla quota più alta di cui alla scheda n°173.

SCHEDA B	SEZIONE N° CAPOLUOGO	EDIFICIO N° 173	GRADO DI PROTEZIONE 3
-------------	-------------------------	--------------------	-----------------------------

22- Interventi ammessi  
Ristrutturazione parziale - grado di protezione 3.  
Possibilità di uniformare l'edificio alla quota di falda e di colmo più alta, eliminando la superfetazione posta sulla facciata principale.

SCHEDA B	SEZIONE N° CAPOLUOGO	EDIFICIO N° 181	GRADO DI PROTEZIONE 5
-------------	-------------------------	--------------------	-----------------------------

22- Interventi ammessi  
Demolizione con ricostruzione - grado di protezione 5.  
Il volume esistente potrà essere ricostruito anche su area di sedime diversa ma adiacente al fabbricato n°104 e accorpato al fabbricato n°104A.  
I prospetti dovranno essere uniformati, in special modo nella forometria al prospetto del fabbricato n°104.  
La ciminiera esistente dovrà essere mantenuta in quanto riferimento di archeologia industriale.

SCHEDA B	SEZIONE N° CAPOLUOGO	EDIFICIO N° 198A	GRADO DI PROTEZIONE 4
-------------	-------------------------	---------------------	-----------------------------

22- Interventi ammessi  
Ristrutturazione globale - grado di protezione 4.  
Riproporre i fori sulle facciate come in origine.

SCHEDA B	SEZIONE N° CAPOLUOGO	EDIFICIO N° 199	GRADO DI PROTEZIONE 3
-------------	-------------------------	--------------------	-----------------------------

22- Interventi ammessi  
Ristrutturazione parziale - grado di protezione 3.  
Riproporre i fori sulle facciate come in origine.

SCHEDA B	SEZIONE N° CAPOLUOGO	EDIFICIO N° 214	GRADO DI PROTEZIONE 4
-------------	-------------------------	--------------------	-----------------------------

22- Interventi ammessi  
Ristrutturazione globale - grado di protezione 4.  
Attività produttiva da trasferire.

SCHEDA B	SEZIONE N° CAPOLUOGO	EDIFICIO N° 216	GRADO DI PROTEZIONE 4
-------------	-------------------------	--------------------	-----------------------------

22- Interventi ammessi  
Ristrutturazione globale - grado di protezione 4.  
Eliminare le superfetazioni.

SCHEDA B	SEZIONE N° CAPOLUOGO	EDIFICIO N° 219	GRADO DI PROTEZIONE 2
-------------	-------------------------	--------------------	-----------------------------

22- Interventi ammessi  
 Restauro integrativo e propositivo - grado di protezione 2.  
 Eliminare le superfetazioni.

SCHEDA B	SEZIONE N° CAPOLUOGO	EDIFICIO N° 220	GRADO DI PROTEZIONE 3
-------------	-------------------------	--------------------	-----------------------------

22- Interventi ammessi  
 Ristrutturazione parziale - grado di protezione 3.  
 Eliminare le superfetazioni.

SCHEDA B	SEZIONE N° CAPOLUOGO	EDIFICIO N° 221	GRADO DI PROTEZIONE 2
-------------	-------------------------	--------------------	-----------------------------

22- Interventi ammessi  
 Restauro integrativo e propositivo - grado di protezione 2.  
 Eliminare le superfetazioni.

SCHEDA B	SEZIONE N° CAPOLUOGO	EDIFICIO N° 222	GRADO DI PROTEZIONE 4
-------------	-------------------------	--------------------	-----------------------------

22- Interventi ammessi  
 Ristrutturazione globale - grado di protezione 4.  
 Eliminare le superfetazioni.

SCHEDA B	SEZIONE N° CAPOLUOGO	EDIFICIO N° 223	GRADO DI PROTEZIONE 4
-------------	-------------------------	--------------------	-----------------------------

22- Interventi ammessi  
Ristrutturazione globale - grado di protezione 4.  
Allineare le linee di gronda raccordando gli edifici.

SCHEDA B	SEZIONE N° CAPOLUOGO	EDIFICIO N° 225	GRADO DI PROTEZIONE 6
-------------	-------------------------	--------------------	-----------------------------

22- Interventi ammessi  
Demolizione senza ricostruzione - grado di protezione 6.  
Eliminare le superfetazioni.

#### FORETTE

SCHEDA B	SEZIONE N° FORETTE	EDIFICIO N° 2	GRADO DI PROTEZIONE 3
-------------	-----------------------	------------------	-----------------------------

22- Interventi ammessi  
Ristrutturazione parziale - grado di protezione 3.  
Nel brolo mantenere il muro di recinzione in cotto.

SCHEDA B	SEZIONE N° FORETTE	EDIFICIO N° 3	GRADO DI PROTEZIONE 5
-------------	-----------------------	------------------	-----------------------------

22- Interventi ammessi  
Demolizione e ricostruzione - grado di protezione 5.  
Nel brolo mantenere o ricostruire il muro di recinzione in cotto.



SCHEDA B	SEZIONE N° FORETTE	EDIFICIO N° 4	GRADO DI PROTEZIONE 2
-------------	-----------------------	------------------	-----------------------------

22- Interventi ammessi

Restauro propositivo ed integrativo - grado di protezione 2.

Nel brolo mantenere e ricostruire il muro di recinzione in cotto.

SCHEDA B	SEZIONE N° FORETTE	EDIFICIO N° 5	GRADO DI PROTEZIONE 3
-------------	-----------------------	------------------	-----------------------------

22- Interventi ammessi

Ristrutturazione parziale - grado di protezione 3.

Nel brolo mantenere e/o ricostruire il muro di recinzione in cotto.

SCHEDA B	SEZIONE N° FORETTE	EDIFICIO N° 6	GRADO DI PROTEZIONE 3
-------------	-----------------------	------------------	-----------------------------

22- Interventi ammessi

Ristrutturazione parziale - grado di protezione 3.

Nel brolo mantenere e/o ricostruire il muro di recinzione in cotto; eliminare la tettoia sulla facciata principale.

SCHEDA B	SEZIONE N° FORETTE	EDIFICIO N° 6A	GRADO DI PROTEZIONE 3
-------------	-----------------------	-------------------	-----------------------------

22- Interventi ammessi

Ristrutturazione parziale - grado di protezione 3.

Nel brolo mantenere e/o ricostruire il muro di recinzione in cotto.

SCHEDA B	SEZIONE N° FORETTE	EDIFICIO N° 6B	GRADO DI PROTEZIONE 3
-------------	-----------------------	-------------------	-----------------------------

22- Interventi ammessi

Ristrutturazione parziale - grado di protezione 3.

Nel brolo mantenere e/o ricostruire il muro di recinzione in cotto.

SCHEDA B	SEZIONE N° FORETTE	EDIFICIO N° 10	GRADO DI PROTEZIONE 5
-------------	-----------------------	-------------------	-----------------------------

22- Interventi ammessi

Demolizione e ricostruzione - grado di protezione 5.

Ricostruire il muro del brolo.

SCHEDA B	SEZIONE N° FORETTE	EDIFICIO N° 11	GRADO DI PROTEZIONE 3
-------------	-----------------------	-------------------	-----------------------------

22- Interventi ammessi

Ristrutturazione parziale - grado di protezione 3.

Ricostruire il muro del brolo e restaurare la parte esistente.

SCHEDA B	SEZIONE N° FORETTE	EDIFICIO N° 12	GRADO DI PROTEZIONE 1
-------------	-----------------------	-------------------	-----------------------------

22- Interventi ammessi

Restauro filologico e conservativo - grado di protezione 1.

Mantenere il parco esistente ed il muro di recinzione.

SCHEDA B	SEZIONE N° FORETTE	EDIFICIO N° 13A	GRADO DI PROTEZIONE 3
-------------	-----------------------	--------------------	-----------------------------

22- Interventi ammessi  
Ristrutturazione parziale - grado di protezione 3.  
Mantenere il muro del brolo.

SCHEDA B	SEZIONE N° FORETTE	EDIFICIO N° 2	GRADO DI PROTEZIONE 3
-------------	-----------------------	------------------	-----------------------------

22- Interventi ammessi  
Ristrutturazione parziale - grado di protezione 3.  
Nel brolo mantenere il muro di recinzione in cotto.

SCHEDA B	SEZIONE N° FORETTE	EDIFICIO N° 13B	GRADO DI PROTEZIONE 6
-------------	-----------------------	--------------------	-----------------------------

22- Interventi ammessi  
Demolizione senza ricostruzione - grado di protezione 6.  
Mantenere il muro del brolo.

SCHEDA B	SEZIONE N° FORETTE	EDIFICIO N° 13C	GRADO DI PROTEZIONE 6
-------------	-----------------------	--------------------	-----------------------------

22- Interventi ammessi  
Demolizione senza ricostruzione - grado di protezione 6.  
Mantenere il muro del brolo.

SCHEDA B	SEZIONE N° FORETTE	EDIFICIO N° 13D	GRADO DI PROTEZIONE 6
-------------	-----------------------	--------------------	-----------------------------

22- Interventi ammessi

Demolizione senza ricostruzione - grado di protezione 6.

Mantenere il muro del brolo.

SCHEDA B	SEZIONE N° FORETTE	EDIFICIO N° 28	GRADO DI PROTEZIONE 5
-------------	-----------------------	-------------------	-----------------------------

22- Interventi ammessi

Demolizione e ricostruzione - grado di protezione 5.

La nuova area di sedime deve essere addossata all'edificio n°29 per ottenere un possibile utilizzo di via S. Martino.

SCHEDA B	SEZIONE N° FORETTE	EDIFICIO N° 49	GRADO DI PROTEZIONE 3
-------------	-----------------------	-------------------	-----------------------------

22- Interventi ammessi

Ristrutturazione parziale - grado di protezione 3.

Eliminare la tettoia posta sul retro.

SCHEDA B	SEZIONE N° FORETTE	EDIFICIO N° 57	GRADO DI PROTEZIONE 1
-------------	-----------------------	-------------------	-----------------------------

22- Interventi ammessi

Restauro filologico e conservativo - grado di protezione 1.

Mantenere l'aia e ricostruire il muro del brolo.

SCHEDA B	SEZIONE N° FORETTE	EDIFICIO N° 57A	GRADO DI PROTEZIONE 3
-------------	-----------------------	--------------------	-----------------------------

22- Interventi ammessi  
Ristrutturazione parziale - grado di protezione 3.  
Eliminare la superfetazione.

SCHEDA B	SEZIONE N° FORETTE	EDIFICIO N° 57C	GRADO DI PROTEZIONE 3
-------------	-----------------------	--------------------	-----------------------------

22- Interventi ammessi  
Ristrutturazione parziale - grado di protezione 3.  
Mantenere e ricostruire il muro del brolo.

SCHEDA B	SEZIONE N° FORETTE	EDIFICIO N° 57F	GRADO DI PROTEZIONE 1
-------------	-----------------------	--------------------	-----------------------------

22- Interventi ammessi  
Restauro filologico e conservativo - grado di protezione 1.  
Mantenere e ricostruire il muro del brolo.

### ISOLALTA

SCHEDA B	SEZIONE N° ISOLALTA	EDIFICIO N° 12	GRADO DI PROTEZIONE 5
-------------	------------------------	-------------------	-----------------------------

22- Interventi ammessi  
Demolizione e ricostruzione - grado di protezione 5.  
Non potrà essere preso in considerazione il volume delle superfetazioni e delle tettoie.

SCHEDA B	SEZIONE N° ISOLALTA	EDIFICIO N° 17	GRADO DI PROTEZIONE 5
-------------	------------------------	-------------------	-----------------------------

22- Interventi ammessi

Demolizione e ricostruzione - grado di protezione 5.

Nell'eventuale intervento dovrà essere eliminata la superfetazione posteriore e dovranno essere eliminati gli abbaini sporgenti presenti sul tetto.

SCHEDA B	SEZIONE N° ISOLALTA	EDIFICIO N° 18A	GRADO DI PROTEZIONE 3
-------------	------------------------	--------------------	-----------------------------

22- Interventi ammessi

Ristrutturazione parziale - grado di protezione 3.

Eliminare le superfetazioni posteriori.

SCHEDA B	SEZIONE N° ISOLALTA	EDIFICIO N° 26A	GRADO DI PROTEZIONE 5
-------------	------------------------	--------------------	-----------------------------

22- Interventi ammessi

Demolizione e ricostruzione - grado di protezione 5.

Dal volume esistente deve essere sottratto il volume delle superfetazioni e l'altezza massima è quella dell'edificio n°26.

SCHEDA B	SEZIONE N° ISOLALTA	EDIFICIO N° 26B	GRADO DI PROTEZIONE 5
-------------	------------------------	--------------------	-----------------------------

22- Interventi ammessi

Demolizione e ricostruzione - grado di protezione 5.

Il volume ricostruibile è quello esistente, l'altezza massima dell'edificio potrà essere uguale a quella dell'edificio n°26; è possibile una traslazione dell'area di sedime per una ricomposizione planivolumetrica.

SCHEDA B	SEZIONE N° ISOLALTA	EDIFICIO N° 27	GRADO DI PROTEZIONE 4
-------------	------------------------	-------------------	-----------------------------

22- Interventi ammessi

Ristrutturazione globale - grado di protezione 4.

Nella ristrutturazione dovranno essere ricostruite le aperture originarie con le stesse caratteristiche architettoniche.

SCHEDA B	SEZIONE N° ISOLALTA	EDIFICIO N° 29	GRADO DI PROTEZIONE 5
-------------	------------------------	-------------------	-----------------------------

22- Interventi ammessi

Demolizione e ricostruzione - grado di protezione 5.

Il volume ricostruibile è quello esistente con l'esclusione delle superfetazioni; l'altezza massima dell'edificio potrà essere ml. 6,00, è possibile una traslazione dell'area di sedime per una ricomposizione planivolumetrica e una corretta distanza dalla strada.

**Articolo 93 – Z.T.O. Residenziale consolidata urbanizzata**

Trattasi di zone occupate totalmente o parzialmente da edilizia esistente situate al di fuori del Centro Storico.

E' ammessa la tipologia edilizia degli edifici isolati, in linea e a schiera.

E' ammessa l'edificazione in aderenza qualora esistano fabbricati in confine.

La distanza degli edifici dalle strade deve essere di ml. 5,00; è facoltà del Responsabile del Procedimento, previo parere preventivo della Commissione Edilizia, concedere e/o prescrivere allineamenti a distanze diverse allo scopo di non alterare gli allineamenti e la fisionomia dell'ambiente già determinata.

In queste zone gli interventi devono essere di carattere preminentemente residenziale, sono tuttavia consentiti interventi che non siano incompatibili col carattere residenziale della zona e cioè negozi, studi professionali, uffici, locali di ritrovo e di spettacolo, autorimesse pubbliche e private.

E' anche ammesso l'artigianato di servizio purché l'attività non risulti molesta, rumorosa e non arrechi pregiudizio all'igiene e al decoro.

L'intervento diretto è ammesso solo se esistono le opere di urbanizzazione primaria e secondaria o l'impegno alla loro esecuzione.

Per gli edifici esistenti al momento dell'adozione del Piano sono ammessi:

il restauro, la ristrutturazione, la sostituzione edilizia e la sopraelevazione fino all'altezza massima indicata dalla tabella di zona.

Nelle abitazioni unifamiliari e bifamiliari è ammesso l'aumento del volume del 10% dell'esistente, con limite massimo di mc. 150 ai fini di adeguamenti igienico/sanitari, nel rispetto delle Norme di piano e dei diritti di terzi.

La distanza dai corsi d'acqua pubblica non potrà essere inferiore a ml. 10,00 fatte salve eventuali deroghe concesse esclusivamente dall'ente gestore preposto alla salvaguardia dei corsi d'acqua pubblica medesimi.

Per gli edifici contrassegnati con il simbolo (\*) = Vedi norma di zona, è previsto il trasferimento dell'attuale attività con la possibilità di riconvertire, anche con demolizione e successiva edificazione, il volume esistente adeguandolo a quanto contenuto nei commi precedenti.

Le Z.T.O. RC-1, RC-2 e RC-30 conservano lo stesso indice di edificabilità di cui al relativo piano attuativo convenzionato.

Una particolare norma di zona disciplina l'edificabilità all'interno di alcuni ambiti: a tal fine le aree specifiche vengono individuate con un particolare retino, definito "monolotto", e alle stesse vengono assegnati, *una tantum*, un volume pari a mc. 3.500 per la zona RC-7, a mc. 540 per la



zona RC-44e a mc. 2.120 per la RC-53.

Viene concesso un ampliamento di mc. 100 nel punto indicato con asterisco (\*) sull'area ricadente in Z.T.O. RC-57.

<b>ZONA RESIDENZIALE CONSOLIDATA URBANIZZATA</b>		
Indice di edificabilità territoriale della zona	$\frac{mc.}{mq.}$	---
Indice di edificabilità fondiaria	$\frac{mc.}{mq.}$	1,50
Superficie minima del lotto	mq.	---
Superficie massima del lotto	mq.	---
Rapporto di copertura massimo	$\frac{mq.}{mq.}$	40%
Numero massimo dei piani abitabili	N.	2
Altezza massima dei fabbricati	ml.	8
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	5,00 o in allineamento
Distanza minima dai confini	ml.	5,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml.	10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml.	10,00
Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini: minimo	$\frac{mq.}{mq.}$	60%
Idem a passaggi pavimentati: massimo	$\frac{mq.}{mq.}$	40%
Cavedi	--	esclusi
Cortili chiusi	--	esclusi

**Articolo 94 – Z.T.O. Residenziale consolidata da urbanizzare**

Trattasi di zone per le quali è prevista una trasformazione territoriale, da predisporre con gli strumenti attuativi previsti dal Piano, per l'insediamento di edifici residenziali e/o destinati a funzioni diverse ma comunque compatibili con la residenza.

L'edificazione è subordinata alla preventiva approvazione di uno strumento attuativo e alla stipula della convenzione di cui all'art. 20 delle presenti norme che dovrà interessare tutte le aree comprese negli ambiti perimetrati.

La tipologia edilizia è quella degli edifici in linea, binati, a schiera e isolati.

Nella redazione degli strumenti attuativi deve porsi particolare cura ai fini del rispetto del tessuto viario ed edilizio dell'ambiente circostante in modo tale che la nuova edificazione sia consequenziale a quella preesistente e l'organizzazione dei nuovi insediamenti tenga conto della forma urbana e dell'impianto urbanistico delle zone limitrofe.

Sono ammesse le trasposizioni di cui all'art. 16 delle presenti norme.

La distanza dai corsi d'acqua pubblica non potrà essere inferiore a ml.10,00 fatte salve eventuali deroghe concesse esclusivamente dall'ente gestore preposto alla salvaguardia dei corsi d'acqua pubblica medesimi.

Per quanto riguarda le nuove Z.T.O. n.RU-28 (ex n. 24) e RU-29 (ex n. 25) (in adeguamento al DGRV. N. 1371 del 01/06/2001), situate nella frazione di Isolalta si prescrive quanto segue:

- in tali aree gli interventi edilizi devono mantenere una distanza di ml. 30 dal fiume;
- deve essere costituita una quinta arborea sul lato ovest delle aree ora classificate RU per riconfigurare il contesto della villa;
- l'orientamento degli insediamenti deve avvenire secondo l'impianto storico nella direzione Est - Ovest.

Per l'area contrassegnata con il simbolo (\*) nella RU-26 potrà essere fatto obbligo la realizzazione del parcheggio 91 e la relativa viabilità di Piano prospiciente o in alternativa l'attuazione dell'area "F2/15". La Z.T.O. RU-26 si colloca completamente all'interno del "Corridoio di difesa dell'inquinamento acustico" di cui all'art. 47 del P.A.Q.E., e si ritiene di dover prescrivere che il comune adotti tutte le opere di mitigazione, così come indicato dal medesimo art. 47, ai fini della protezione della popolazione ivi residente dall'inquinamento acustico.

Le Z.T.O. RU-32 e RU-33, contrassegnate con il simbolo (\*), ricadono parzialmente sia in ambito interessato da Paleoalvei, sia in vincolo ambientale-paesaggistico, ai sensi della L. 490/99, pertanto si prescrive, in sintonia con le prescrizioni dell'art. 63 del P.A.Q.E., che "...gli interventi edilizi ed urbanistici devono rispettare i segni fisici che indicano la presenza di paleoalveo.". Inoltre si prescrive che gli standard urbanistici trovino collocazione nelle aree, di cui alle suddette

Zone RU-32 e RU-33, interessate dal vincolo ambientale e paesaggistico posto a tutela del Fiume Tartaro.

Nella Z.T.O. RU-23 è individuata un'area fondiaria soggetta a convenzione specifica, ove l'intervento edilizio diretto unitario è realizzabile alla sola condizione che venga realizzata l'infrastruttura viabilistica corredata dai relativi sotto servizi e garantisca la connessione urbana tra la Z.T.O. D4/E/d e Via Risorgimento.

Nella zona territoriale RU-38 una particolare norma di zona disciplina l'edificabilità all'interno dell'ambito: a tal fine l'area specifica viene individuata con un particolare retino, definito "monolotto", e alla stessa viene assegnato, *una tantum*, un volume pari a mc. 650.

La zona RU-15, posta all'interno del Capoluogo, è assoggettata a strumento attuativo di iniziativa pubblica (Piano Particolareggiato) da regolare con apposita convenzione per ciò che riguarda l'impegno al mantenimento delle finalità del P.E.E.P., con particolare riguardo al regime dell'edilizia convenzionata. La convenzione dovrà contemplare sia la realizzazione delle opere di urbanizzazione sia i requisiti degli alloggi da costruire e dei soggetti assegnatari degli stessi (convenzione tipo L.R. 9 settembre 1999, n° 42).

In tutte le nuove aree, al fine di ridurre il rischio idraulico, si prescrive di fissare i piani di imposta dei fabbricati ad un livello sempre superiore di almeno 15-20 cm. rispetto al piano stradale o a circa 40 cm. da quello medio della campagna circostante.

<b>ZONA RESIDENZIALE CONSOLIDATA DA URBANIZZARE</b>		
Indice di edificabilità territoriale della zona	<u>mc.</u> mq.	1,00
Indice di edificabilità fondiaria	<u>mc.</u> mq.	---
Superficie minima del lotto	mq.	500
Superficie massima del lotto	mq.	---
Rapporto di copertura massimo	<u>mq.</u> mq.	35%
Numero massimo dei piani abitabili	N.	2
Altezza massima dei fabbricati	ml.	8
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	5,00
Distanza minima dai confini	ml.	5,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml.	10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml.	10,00
Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini: minimo	<u>mq.</u> mq.	70%
Idem a passaggi pavimentati: massimo	<u>mq.</u> mq.	30%
Cavedi	--	esclusi
Cortili chiusi	--	esclusi

**Articolo 95 – Z.T.O. Residenziale sperimentale**

Trattasi di zona destinata all'edilizia residenziale sperimentale in cui si prevedono iniziative di ricerca, studio e sperimentazione così come indicato dalla L.S. n°457/78 art. 2 comma f) e dalla L.S. n°94/82 art. 4 e loro modifiche e/o integrazioni.

In tale zona dovranno essere realizzati interventi che favoriscono il decentramento verso le zone rurali e promuovere stili di vita ecologici.

L'intervento dovrà:

1. prevedere il recupero ambientale e la valorizzazione dell'ambiente fluviale attraverso la creazione di punti e centri d'informazione naturalistica, la creazione di percorsi pedonali, ciclabili ed equitabili lungo gli argini;
2. essere utilizzato attraverso i principi della bioarchitettura;
3. essere previsto il recupero energetico sia del tipo passivo che attivo;
4. prevedere un sistema di smaltimento dei rifiuti che ne privilegi il riciclo;
5. prevedere un sistema di depurazione delle acque nere autonomo al quale dovrà essere collegata l'adiacente area residenziale consolidata urbanizzata;
6. prevedere la realizzazione dell'impianto di riscaldamento per le abitazioni per mezzo di pannelli solari o altri sistemi non inquinanti che si dovranno tipologicamente inserire, tramite mascheramenti arborei o tipologie architettoniche, con l'ambiente circostante.

L'intervento dovrà essere subordinato all'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo convenzionato e il relativo permesso di costruire dovrà essere accompagnato da opportuna valutazione di impatto ambientale (V.I.A.) come da direttiva CEE 85/337, da L.S. n°349 del 8 luglio 1986 e L.R. n°33 del 10 aprile 1985 e successive modifiche e/o integrazioni; alla effettuazione di tale valutazione è subordinato il rilascio del permesso di costruire.

Si rimanda inoltre alle norme specifiche di cui alla Variante adottata con Delibera di Consiglio Comunale n°14 del 13 febbraio 1999 ed approvata con Delibera della Giunta Regionale del Veneto n°1152 del 28 marzo 2000.

**Articolo 96 – Z.T.O. ad Edificazione Diffusa**

Gli ambiti di edificazione diffusa sono caratterizzati dalla frammentazione fondiaria con destinazioni prevalentemente non agricole, costituiti da:

- a) aree edificate cresciute lungo il reticolo stradale;
- b) aggregazioni di edifici formanti nuclei rurali.

Sono per lo più ambiti sorti spontaneamente senza la disciplina di alcun strumento urbanistico, pur tuttavia dotati di opere di urbanizzazione primaria, dove i processi di trasformazione sono avvenuti in modo consequenziale, ma nei quali si è radicato un forte senso identitario riconoscibile anche attraverso la toponomastica locale.

Il P.I. negli ambiti di edificazione diffusa:

- a) affina il perimetro, ad una scala di maggior dettaglio, senza modificare il limite massimo quantitativo della zona agricola trasformabile;
- b) individua le aree in cui sono possibili interventi diretti di nuova edificazione o di ampliamento di edifici esistenti attuabili nel rispetto delle presenti norme e della L.R. 11/2004;
- c) individua le aree da consolidare con interventi di nuova costruzione, ampliamenti di edifici esistenti o ristrutturazioni con modificazione di destinazioni d'uso, che debbono essere subordinati ad una progettazione unitaria attraverso P.U.A..

Il P.I. prescrive la demolizione e/o conformazione e disciplina il procedimento e le modalità di attuazione delle opere incongrue, elementi di degrado, all'interno degli ambiti ad urbanizzazione diffusa.

Il P.I. determina per tali ambiti prescrizioni volte a:

- a) mantenere una bassa densità edilizia;
- b) valorizzare le identità locali;
- c) migliorare l'accessibilità;
- d) la valorizzazione dei caratteri formali tipici degli edifici sparsi e diffusi.

La riorganizzazione di tali ambiti non potrà dare seguito a nuove forme di sviluppo insediativo esterne all'ambito perimetrato nella tav. 4 – Carta della trasformabilità.

All'interno degli Ambiti di edificazione diffusa non sono consentite destinazioni d'uso incompatibili con il carattere residenziale degli stessi. In tali Ambiti non sono ammessi gli interventi generalmente previsti per la zona agricola, con l'esclusione dell'inserimento di nuove edificazioni residenziali o l'ampliamento di quelle esistenti e la realizzazione dei manufatti che non rientrano nell'ambito del novero delle strutture agricolo-produttive.

Vanno in ogni caso esclusi da tali Ambiti gli edifici e aree che risultino ancora in rapporto funzionale con lo svolgimento dell'attività agricola, sulla base del rilievo della effettiva consistenza delle aziende agricole e delle strutture agricolo-produttive esistenti e utilizzate.

## CAPITOLO VII° - ZONE PRODUTTIVE

### **Articolo 97 – Criteri per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive**

Il P.A.T. ha recepito le procedure contenute negli Artt. 2 e 5 del DPR 447/98 e successive modificazioni nonché quanto disposto dalla Circolare Regionale n. 16 del 30/7/2001. L'applicazione della procedura per lo sportello unico per le attività produttive che comporti varianti al P.A.T. va coordinata con procedura concertata ai sensi degli articoli 14 comma 10 e art. 15 L.R. 11/2004.

Per progetti edilizi che comportino varianti al P.I. vale quanto previsto dagli articoli 2 e 5 del DPR 447/98 e con specifico riferimento alla convocazione della conferenza di servizi quanto disciplinato dall'art. 14 e seguenti della Legge 7 agosto 1990 n°241 per le conseguenti decisioni, dandone contestualmente pubblico avviso preventivo almeno 20 giorni prima della data di convocazione. L'esito favorevole alla variazione del P.I. da parte della conferenza di servizi costituisce adozione di variante alla quale si applica la procedura contenuta all'art. 20, comma 3 della L.R. 11/04. Il Consiglio Comunale, tenuto conto delle osservazioni, proposte e opposizioni presentata dagli aventi titolo si pronuncia definitivamente entro 90 giorni sull'ammissibilità della variante.

Non costituiscono variante al P.A.T. le applicazioni della procedura di Sportello Unico previste dal DPR 447/98 e s.m.i. che assicurano il rispetto delle presenti Norme nonché la compatibilità dei nuovi processi di trasformazione del suolo con il quadro di invariants, fragilità e tutele previsti dal P.A.T., con gli obiettivi di sostenibilità del P.A.T. evidenziati nella V.A.S. e con i vincoli imposti dalla pianificazione territoriale sovra ordinata.



**Articolo 98 – Z.T.O. Industriale, artigianale e commerciale urbanizzata**

Sono zone totalmente o parzialmente occupate da insediamenti produttivi e commerciali.

In tali zone è ammesso l'insediamento di: industrie, depositi, centri servizi, magazzini e attività artigianali e commerciali nonché delle strutture di interesse collettivo a servizio della zona a condizione che siano rispettate tutte le norme che regolano gli inquinamenti del suolo, dell'abitato e dell'atmosfera.

In dette zone sono ammesse costruzioni da destinare all'alloggio del proprietario, di dirigenti o custode sino ad un volume massimo di 500 mc. per unità produttiva superiore a 300 mq. di superficie di piano calpestabile, escluso scantinati e sottotetti purché organicamente inserite nel costruendo corpo unico con l'edificio produttivo.

L'intervento diretto è ammesso solo per le zone già dotate delle opere di urbanizzazione. Ove esse risultassero mancanti o carenti l'intervento è subordinato alla preventiva approvazione di uno strumento da convenzionare per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione mancanti.

La distanza dai corsi d'acqua pubblica non potrà essere inferiore a ml. 10,00.

In sede di richiesta di permesso di costruire devono essere indicate, in modo inequivocabile, le modalità previste per lo smaltimento di rifiuti di qualsiasi genere e deve essere dimostrata l'osservanza delle leggi e delle norme vigenti in materia d'igiene ambientale.

Inoltre sono ammesse attività commerciali quali bar, ristoranti, pizzerie, discoteche, sale da ballo, alberghi, negozi e attività commerciali in genere.

Con l'accoglimento della Manifestazione di Interesse n°13, come indicato in cartografia, è consentito l'intervento previsto, come da scheda progetto allegata.

<b>ZONA INDUSTRIALE, ARTIGIANALE E COMMERCIALE URBANIZZATA</b>			<b>H-1</b>
Indice di edificabilità territoriale della zona	<u>mc.</u> mq.	---	---
Indice di edificabilità fondiaria	<u>mc.</u> mq.	---	3,00
Superficie minima del lotto	mq.	---	Intera zona
Superficie massima del lotto	mq.	---	---
Rapporto di copertura massimo	<u>mq.</u> mq.	60%	35%
Numero massimo dei piani abitabili	N.	2 (solo per abitazioni)	3
Altezza massima dei fabbricati	ml.	7,00 (solo per abitazioni) 8,50 (per altre strutture)	10,00
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	10,00	10,00
Distanza minima dai confini	ml.	5,00	5,00 (vedi norme)
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml.	10,00	10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml.	10,00	10,00 (vedi norme)
Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini: minimo	<u>mq.</u> mq.	20%	30%
Idem a passaggi pavimentati: massimo	<u>mq.</u> mq.	80%	70%
Cavedi	--	ammessi	esclusi
Cortili chiusi	--	esclusi	esclusi

**Articolo 99 – Z.T.O. Industriale, artigianale e commerciale da urbanizzare**

Trattasi di Zone destinate all'insediamento di: industrie, depositi, centri servizi, magazzini, laboratori e attività artigianali.

In dette Zone sono ammesse costruzioni da destinare all'alloggio del proprietario, di dirigenti o custode sino ad un volume massimo di 500 mc. per unità produttiva purché organicamente inserite nel costruendo corpo unico con l'edificio produttivo.

Inoltre sono ammesse attività commerciali quali esercizi pubblici a valenza ricettiva, quali bar, ristoranti, pizzerie, discoteche, sale da ballo e attività similari.

L'intervento è subordinato all'approvazione di uno Strumento Normativo ( P.d.L., P.I.P.).

E' ammessa la trasposizione di cui all'art. 16 delle presenti norme.

Le strutture produttive dovranno di norma essere realizzate con un solo piano fuori terra mentre le abitazioni e gli uffici possono raggiungere l'altezza massima di ml. 7,00. L'altezza di tutte le strutture non potrà superare in ogni caso i ml. 8,50, fatta eccezione per motivate esigenze relative alla realizzazione di impianti tecnologici direttamente correlati alle lavorazioni effettuate.

La distanza dai corsi d'acqua pubblica non potrà essere inferiore a m. 1,00.

Nell'ambito dello Strumento Urbanistico Attuativo dovrà essere garantita la dotazione di aree per servizi in misura non inferiore al 10% per opere di urbanizzazione primaria e al 10% per opere di urbanizzazione secondaria (Art. 14 delle presenti norme). In aggiunta alle suddette aree per servizi, dovranno prevedere aree a parcheggio per le abitazioni, in ragione di 1 mq./10 mc. di costruzione.

In sede di richiesta di permesso di costruire devono essere indicate, in modo inequivocabile, le modalità previste per lo smaltimento di rifiuti di qualsiasi genere e deve essere dimostrata l'osservanza delle Leggi e delle Norme vigenti in materia d'igiene ambientale.

Inoltre sono ammesse attività commerciali quali bar, ristoranti, pizzerie, discoteche, sale da ballo, negozi e attività commerciali in genere.

<b>ZONA INDUSTRIALE, ARTIGIANALE E COMMERCIALE DA URBANIZZARE</b>		
Indice di edificabilità territoriale della zona	<u>mc.</u> mq.	---
Indice di edificabilità fondiaria	<u>mc.</u> mq.	---
Superficie minima del lotto	mq.	1.000
Superficie massima del lotto	mq.	5.000
Rapporto di copertura massimo	<u>mq.</u> mq.	50%
Numero massimo dei piani abitabili	N.	2 (solo per abitazioni)
Altezza massima dei fabbricati	ml.	7,00 (solo per abitazioni) 8,50 (per altre strutture)
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	10,00
Distanza minima dai confini	ml.	5,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml.	10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml.	10,00
Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini: minimo	<u>mq.</u> mq.	20%
Idem a passaggi pavimentati: massimo	<u>mq.</u> mq.	80%
Cavedi	--	ammessi
Cortili chiusi	--	esclusi

## **Articolo 100 – Z.T.O. Industriale, artigianale di espansione - Parco della Logistica avanzata (D2/s/1-2-3-4)**

D2/s/1 - ambito 1 Corte Vò di Rua e complessi agricoli soggetti a riqualificazione a servizio del Centro Logistico;

D2/s/2 - ambito 2 Centro Ricettivo e Sportivo a servizio del Parco della Logistica Avanzata;

D2/s/3 - ambito 3 localizzazione di Centri Logistici avanzati per lo sviluppo e l'integrazione dei processi produttivi e l'innovazione degli stessi;

D2/s/4 - ambito 4 localizzazione di impianti e strutture di rilevante qualificazione tecnologica.

- Trattasi di zona destinata all'insediamento rivolto al produttivo in genere legato al settore agroalimentare e/o al settore non alimentare, caratterizzata da un progetto strategico di logistica avanzata, nell'ordine di garantire la rintracciabilità, la qualità della produzione nel contesto di cicli parziali o complessivi di produzione, trasformazione e distribuzione di prodotti in genere.
- La Z.T.O. D2/S Industriale, Artigianale di Espansione (Parco della Logistica Avanzata) costituisce comparto ai sensi dell'art.18 della L.R. 61/85.
- L'intera zona omogenea è subordinata all'approvazione di uno Strumento Attuativo unitario (P.d.L., P.I.P.), il quale potrà in sede progettuale individuare e definire la rete infrastrutturale all'interno del comparto produttivo.
- E' fatto obbligo altresì la realizzazione delle infrastrutture viarie di connessione urbana, collegate al di fuori del comparto e meglio individuate nella planimetria allegata alla presente norma, al fine di non costituire impatto sulla viabilità esistente del sistema paese.
- Nello specifico a tale zona D2/S Industriale, Artigianale di Espansione (Parco della logistica avanzata) è fatto carico la realizzazione della strada di piano individuata nei tratti 1-2, 2-3 e 2-4 comprendente la realizzazione dei nodi ed innesti stradali meglio individuati con il numero 1, 2 e 3.
- L'amministrazione comunale si farà carico delle sole procedure amministrative necessarie all'esproprio o all'accordo bonario per la realizzazione della suddetta infrastruttura viaria.
- E' ammessa la trasposizione di cui all'ultimo comma dell'art. 11 della L.R. 27 Giugno 1985 n°61.

- Per le destinazioni ad uso commerciale, previste negli ambiti 3 e 4 di cui ai commi successivi, la superficie da destinare a servizi non può essere inferiore a 1,00 mq./mq. di superficie lorda del pavimento.
- L'altezza di tutte le strutture ricadenti negli ambiti 2, 3, e 4 non potrà superare i 15,00 metri, fatta eccezione per motivate esigenze produttive o per la realizzazione di impianti tecnologici direttamente correlati alla lavorazione effettuata.
- Sono ammesse strutture multipiano, contenute comunque entro un'altezza individuata nella tabella allegata alla presente norma attuativa, a condizione che la somma delle superfici lorde dei vari piani fuori terra sia inferiore o uguale a 1,5 (uno-virgola-cinque) volte la superficie del lotto.
- E' ammessa la costruzione di abitazioni per il proprietario o custode, con un volume massimo complessivo di 600 mc. per unità produttiva, e comunque non più di una per ogni lotto minimo. I volumi destinati ad abitazione per il proprietario o custode o ad uffici devono armonicamente comporsi con quelli destinati all'attività produttiva vera e propria.
- L'attività di trasformazione territoriale esplicitata nello Strumento Attuativo Unitario (P.d.L. o P.I.P.), può avvenire per stralci funzionali.
- Lo Strumento Attuativo Unitario dovrà garantire le aree per i servizi in misura non inferiore al 10% per opere di urbanizzazione primaria esclusa la viabilità e al 10% per opere di urbanizzazione secondaria.
- Per quanto riguarda le superfici scoperte dovrà essere garantita la permeabilità dei suoli per almeno il 25% della superficie complessiva del lotto, tenendo conto del fatto che concorrono a determinare la quantità delle aree permeabili anche le zone organizzate con blocchetti reticolari in cls a verde o con strutture alveolari plastiche a verde.
- La Z.T.O. D2/S è interessata da linea elettrica d'alta tensione, pertanto è fatto obbligo il suo totale interrimento da eseguirsi lungo i tracciati stradali previsti nello Strumento Attuativo Unitario, o in alternativa a quanto prevede la normativa specifica al riguardo, al fine ultimo di prevenire i danni derivanti dai campi elettromagnetici generati dagli elettrodotti.
- Considerata l'estensione territoriale della Z.T.O. D2/S è altresì fatto obbligo che l'intero insediamento produttivo sia dotato di proprio impianto di depurazione, la cui tipologia dovrà essere strettamente funzionale alle esigenze e caratteristiche degli insediamenti produttivi.
- Lo strumento Attuativo Unitario deve essere accompagnato dal relativo studio di impatto ambientale (S.I.A.) redatto e sottoposto alle procedure del V.I.A. (L.R.10/99) e deve altresì evidenziare le misure di mitigazione.
- Lo Strumento Attuativo di cui al 3° comma del presente articolo, individua gli ambiti quali elementi costitutivi del sistema produttivo del Parco della Logistica Avanzata.

- Gli ambiti sono così definiti:
  - D2/s/1 – ambito 1 Corte Vò di Rua e complessi agricoli soggetti a riqualificazione a servizio del Centro Logistico,
  - D2/s/2 - ambito 2 Centro Ricettivo e Sportivo a servizio del Parco della Logistica Avanzata,
  - D2/s/3 - ambito 3 localizzazione di Centri Logistici avanzati per lo sviluppo e l'integrazione dei processi produttivi e l'innovazione degli stessi,
  - D2/s/4 - ambito 4 localizzazione di impianti e strutture di rilevante qualificazione tecnologica.
- In sede di stesura dello Strumento Attuativo Unitario, è ammessa la modifica e quindi la definitiva collocazione territoriale degli ambiti 3 e 4. Per gli ambiti 1 e 2 non è ammessa alcuna modifica. Tale modifica non costituisce variante urbanistica.
- Gli indici urbanistici, geometrici e stereometrici massimi ammissibili riferiti agli ambiti produttivi costituenti il Parco della Logistica Avanzata sono evidenziati nella tabella che segue.

#### D2/s/1 – Ambito 1 – CORTE VO' DI RUA E COMPLESSI AGRICOLI SOGGETTI A RIQUALIFICAZIONE E SERVIZIO DEL CENTRO LOGISTICO

- Costituisce il principale centro a servizio di tutti gli ambiti ricadenti all'interno del Parco della Logistica Avanzata di Vigasio.
- All'interno dei volumi esistenti e da ricostruire, si trovano i Servizi Amministrativi, luoghi di raccolta della documentazione e dell'informazione rilegata al Parco, sedi rilegate al terziario finalizzate alle politiche per il supporto della normazione, al fine di permettere alle Imprese di inserirsi a pieno titolo nei mercati internazionali, sedi per le nuove tecnologie dell'informazione e della comunicazione, per favorire la competizione e la cooperazione sui mercati, quindi il sostegno dell'innovazione e della "rete", e sedi per la formazione e qualificazione stimolando la socializzazione e la codificazione del patrimonio di conoscenze tacite radicate nel contesto territoriale.
- L'insieme dei servizi sopra menzionati e ricadenti nell'ambito unitamente ad altri servizi collettivi quali laboratori, banca, ufficio postale, uffici, sala convegni, andranno a costituire il Centro Direzionale o di Marketing Territoriale del Parco della Logistica Avanzata, integrandosi armonicamente con i servizi dedicati alla persona ed individuati nell'ambito 2.
- Per la realizzazione dell'ambito 1 si farà riferimento a forme miste di finanziamento, pubblico e privato.
- Nello specifico la Corte Vò di Rua è stata schedata ai sensi dell'art. 10 della L.R. 24/85 e pertanto tutti gli interventi edilizi dovranno rispettare le puntuali testimonianze storico – culturali dei manufatti rilegati ad un restauro di tipo integrativo e propositivo, acconsentendo

nel Piano di Recupero destinazioni d'uso non solo Alberghiero, Ricettivo e Residenziale, ma le destinazioni finalizzate al Parco della Logistica Avanzata; pertanto, la scheda sarà integrata nel quadro d'insieme delle logiche e delle politiche del Centro Logistico.

(Scheda BC 9 Vò di Rua adeguata secondo D.G.R.V. n.° 1922 del 16.07.2002).

#### D2/s/2 – Ambito 2 – CENTRO RICETTIVO E SPORTIVO A SERVIZIO DEL PARCO DELLA LOGISTICA AVANZATA

- Costituisce il Centro dei Servizi rivolti alla persona, nello specifico agli addetti e agli operatori coinvolti nel “processo” del Parco.
- Il Centro raccoglie così le funzioni urbanistiche ricettive e sportive tant'è che i volumi (i pieni) dell'ambito, andranno a costituire il luogo per la ristorazione, self-service e per attività ricettive quali hotels o strutture similari, strutture e spazi destinati alla conoscenza e allo sviluppo culturale (rapporti e sinergie con il mondo universitario) ed a iniziativa di tipo conferenziale, fieristico ed espositivo e gli spazi (i vuoti) andranno a costituire i luoghi delle attrezzature significative rilette allo svago e il tempo libero, quali piscina, calcetto, e quant'altro; il tutto nella direzione di una integrazione nel vasto sistema dei servizi del Parco.
- L'ambito 2 all'uopo predisposto assumerà anche un ruolo di ausilio per i servizi collettivi previsti nell'ambito 1 qualora il disegno complessivo e mirato di una pianificazione urbanistica lo richiedesse, assumendo così una valenza funzionale di sussidiarietà e complementarietà.
- Per la realizzazione del Centro Ricettivo e Sportivo a servizio del Parco, si farà riferimento a forme miste di finanziamento, pubblico e privato.

#### D2/s/3 – Ambito 3 – LOCALIZZAZIONE DI CENTRI LOGISTICI AVANZATI PER LO SVILUPPO E L'INTEGRAZIONE DEI PROCESSI PRODUTTIVI E L'INNOVAZIONE DEGLI STESSI

- Trattasi di spazi per l'inserimento di attività produttive rilette a processi produttivi ad alto contenuto tecnologico, rilette ad apparati di produzione, quindi un'offerta di prodotti che abbiano il massimo livello di integrazione nel complesso processo della produzione, della trasformazione e della distribuzione.



- Il sistema nel suo complesso, coinciderà quale Centro caratterizzato da un progetto strategico di Logistica Avanzata, nell'ordine di garantire:
  - a) la rintracciabilità dei prodotti consentendo di individuarne i luoghi, tempi e soggetti coinvolti nell'intero arco di produzione – trasformazione;
  - b) la qualità della produzione ed il valore aggiunto di un prodotto certificabile e rintracciabile, che può prevedere standard qualitativi definitivi e/o nuovi target in termini di qualità della materia prima e dei prodotti trasformati;
  - c) la garanzia di ritrovarsi in un ambito ecologicamente attrezzato caratterizzato da dotazioni e da servizi che tendono ad una condizione ambientale ed economica qualitativamente elevata.
- Nell'ambito 3 è ammessa la commercializzazione dei prodotti, nell'ordine del 30% di superficie territoriale della zonizzazione D2/S.

#### D2/s/4 – Ambito 4 – LOCALIZZAZIONE DI IMPIANTI E STRUTTURE DI RILEVANTE QUALIFICAZIONE TECNOLOGICA

- Trattasi di spazi per l'inserimento di attività produttive rilegate a processi produttivi dotati di impianti e strutture di tecnologie avanzate di rilevante specificità tecnologica.
- Tutta l'attività del Parco Logistico Avanzato, necessiterà di spazi dedicati a comparti specifici e di assistenza all'intero sistema.
- Altri spazi necessiteranno per attrezzare ecologicamente l'intero Parco della Logistica Avanzata allo scopo di garantire la prevenzione integrata dall'inquinamento dell'aria, dell'acqua e del terreno, applicando altresì la necessaria strumentazione per il collegato alle reti di monitoraggio e controllo delle emissioni nell'ambiente e dei fenomeni atmosferici.
- Il tutto attraverso una sinergia data dai sistemi di recupero e riciclo delle materie prime e degli scarti di produzione; sistemi per la massimizzazione dell'efficienza energetica quali la cogenerazione, l'uso estensivo di fonti rinnovabili, il recupero del calore prodotto; sistemi di gestione delle acque al fine di razionalizzarne l'uso.
- Nell'ambito 4 è ammessa la commercializzazione dei prodotti, nell'ordine del 30% di superficie territoriale della zonizzazione D2/S.

<b>ZONA D2/S/1-2-3-4 INDUSTRIALE ARTIGIANALE DI ESPANSIONE  (Parco della Logistica Avanzata)</b>		
Indice di edificabilità territoriale	mc/mq	---
Indice di edificabilità fondiaria	mc/mq	---
Superficie minima del lotto	mq	Individuata dallo Strumento Attuativo Unitario (P.d.L. - P.I.P.)
Superficie massima del lotto	mq.	Individuata dallo Strumento Attuativo Unitario (P.d.L. - P.I.P.)
Rapporto di copertura massimo	mq/mq	60%
Numero massimo dei piani abitabili Ambito 1 (scheda BC 9 Vò di Rua) Ambito 2 Ambito 3 e 4	n° n° n°	Vedi DGRV n°1922 del16/07/02 5 4
Altezza massima dei fabbricati	ml.	15
Distanza minima dal ciglio stradale (*)	ml	5,00 ml. per sede stradale di larghezza fino a ml. 7,50 7,50 ml. per sede stradale di larghezza da ml. 7,50 a ml. 10,00 10,00 ml. per sede stradale di larghezza superiore a ml. 15,00
Distanza minima dai confini	ml	H/2 con minimo di ml. 5,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml	10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml	Individuati dallo Strumento Normativo Unitario (P.d.L. - P.I.P.)
Superficie permeabile	mq/mq	Minimo il 25% della superficie territoriale dell'ambito. Concorrono alla determinazione della superficie permeabile anche le parti organizzate, con blocchetti reticolari in calcestruzzo a verde

**Articolo 101 – Z.T.O. Direzionale e commerciale di espansione – D4/E-a**

Trattasi di zona che in relazione alle particolari connotazioni urbane e viarie dovrà avere destinazione commerciale secondo normativa vigente (Decreto Legislativo approvato dal Consiglio dei Ministri il 13 marzo 1998 e successive modifiche ed integrazioni), strutture direzionali, terziarie e di servizio complementare alle suddette attività e per servizi con alta vocazione relazionale.

Per attività complementari al direzionale, terziario e commerciale si intendono attività, quali: servizi bancari, finanziari, assicurativi, centri logistici, centri di ricerca, centri di servizio all'agro alimentare, centri di servizio al secondario, professionali, laboratori di prova e di certificazione, agenzie e rappresentanze, commerciali al dettaglio, negozi, servizi di ristorazione, pubblici esercizi, piccole attività artigianali di servizio, quali calzolaio, sartoria, camiciaio, corniciaio, panificazione e/o similari, attività per il tempo libero, ludiche, ginnico – sportive e simili, spazi per la cultura.

In tali zone possono essere previste superfici per attrezzature di interesse comune, pubbliche o private, interessanti attività di servizio rivolte ad aspetti culturali ed associativi quali biblioteca, centro d'incontro, centro sociale e sale riunioni; per istituzioni sanitarie quali servizi sanitari di quartiere e centro sanitario poliambulatoriale; per istituzioni per lo svago, spettacolo, quali spazi teatrali, sale cinematografiche e/o similari.

In tale zona gli interventi sono subordinati all'approvazione di uno Strumento Urbanistico Attuativo Unitario Convenzionato che, oltre alla cessione e realizzazione delle aree e opere di urbanizzazione, dovrà prevedere adeguate connessioni urbane di relazione tra le varie zone contermini in funzione della relativa destinazione funzionale. La progettazione Urbanistica Attuativa Unitaria coincide con l'ambito della zona territoriale omogenea considerata.

I perimetri delle aree omogenee laddove si sovrappongono ai tracciati stradali esistenti, fanno salva la natura delle strade quali strutture pubbliche o di uso pubblico indipendentemente dalla proprietà. Dette strutture viarie potranno essere oggetto di specifica regolamentazione di maggior dettaglio rispetto a quanto previsto dalla Variante di Dettaglio e dalle vigenti norme al fine di consentire la fruibilità delle stesse disciplinando l'apertura dei passi carrai, la manutenzione, la realizzazione degli allacciamenti alla rete viaria ed alle reti tecnologiche.

Gli strumenti attuativi di iniziativa pubblica e privata devono contenere la dotazione delle aree da destinare ad opere di urbanizzazione primaria nella misura stabilita dall'art. 14 delle presenti norme. Tali aree devono essere cedute gratuitamente o asservite all'uso pubblico con atto di convenzione di cui all'art. 20 delle presenti norme, o con atto d'obbligo unilaterale.

Le aree per opere di urbanizzazione secondaria, nella misura pure stabilita dall'art. 14 delle

presenti norme, devono essere individuate nelle zone destinate a servizi dal Piano., o nell'ambito dell'intervento, in zona contigua o in altra zona ritenuta idonea dal Comune.

Anche tali aree devono essere cedute gratuitamente al Comune con lo stesso atto di convenzione di cui all'art. 20 delle presenti norme, o con atto d'obbligo unilaterale.

Nella procedura di formazione, adozione, approvazione ed attuazione degli strumenti urbanistici dovranno essere osservate le norme contenute nel Capitolo III delle presenti norme.

Gli strumenti urbanistici attuativi possono prevedere le modificazioni specificate nell'art. 16 delle presenti norme.

Il Piano Urbanistico Attuativo Unitario Convenzionato è unico, detto Piano può essere suddiviso in un numero di comparti non superiore alle Unità Minime d'Intervento individuate.

Ogni comparto dovrà comprendere almeno un'Unità Minima d'Intervento (U.M.I.), nonché le necessarie infrastrutture per rendere efficiente la realizzazione e le quantità di standard a verde e parcheggio, calcolato in relazione alle capacità di superficie lorda e volumetrica di ogni U.M.I..

Si precisa che la quota di standard a parcheggio può essere conteggiata anche nel piano interrato o seminterrato dell'edificio, mentre le superfici delle piazze individuate negli elaborati della Variante di Dettaglio, contribuiscono al calcolo degli standard assimilabili a "verde".

Negli spazi destinati agli standard parcheggio, devono essere previsti spazi a parcheggio di biciclette e ciclomotori.

Il Piano Urbanistico Attuativo Unitario Convenzionato definirà e vincolerà l'ordine temporale di esecuzione delle Unità Minime d'Intervento.

Nella redazione dello strumento urbanistico attuativo si potranno prevedere inoltre spazi e strutture da destinare ad attrezzature di pubblico interesse che potranno essere realizzate dai privati con apposita convenzione e/o dal Comune. Le aree esterne scoperte devono essere mantenute a verde e parcheggio nella misura di Legge.

Nelle planimetrie della Variante di Dettaglio sono indicate con apposita simbologia le sedi viarie da utilizzare come percorsi pedonali e piste ciclabili. I tracciati dovranno essere specificati nelle caratteristiche planimetriche, di sezione, di quote e di arredo, all'interno degli strumenti attuativi.

I sistemi di costruzione, di dimensionamento e di sicurezza, dovranno essere risolti secondo le indicazioni del "Manuale per la Progettazione di Itinerari ed Attrezzature Ciclabili", edito dalla Regione del Veneto nel 1992.

Gli interventi sono comunque subordinati a puntuali soluzioni progettuali e di riqualificazione ambientale in genere, nell'ottica di un riordino complessivo secondo il Piano Norma di cui alle tavole urbanistiche 13.4 e 13.5.

La distanza degli edifici dalle strade deve essere di ml. 5,00; è facoltà del Responsabile del Procedimento, previo parere preventivo della Commissione Edilizia, concedere e/o prescrivere

allineamenti a distanze diverse allo scopo di non alterare gli allineamenti, la fisionomia dell'ambiente e/o per altre motivate esigenze.

Si consiglia di recuperare le forometrie attualmente "cieche" per ricostruire la lettura originaria del fabbricato a livello di facciate.

E' prevista la demolizione del volume posto lato strada per consentire la realizzazione di sotto passo meccanico per superamento linea ferroviaria. Detto volume può essere recuperato acconsentendo la modifica parziale dell'area di sedime dei rimanenti corpi fabbrica, nel rispetto delle distanze minime imposte dalla ferrovia, di cui al R.D. del 9 maggio 1912 n°1447 e successive modificazioni e agli artt. 49 e 60 del D.P.R. dell'11 luglio 1980 n°753 e s.m.i..

Nei futuri volumi edilizi non sono ammessi corpi sporgenti dall'area di sedime dei fabbricati stessi. Sono ammessi i piani rialzati a condizione che i gradini di accesso non invadano l'area in uso pubblico dei porticati e/o dei passaggi coperti. Deve inoltre essere garantito il superamento delle barriere architettoniche, secondo normativa vigente.

Il lato dell'area, posto a confine con la linea ferroviaria, dovrà essere previsto di adeguata protezione ai fini della sicurezza, inibendo qualsiasi passaggio ed accesso.

In detti manufatti è possibile ricavare una parte da destinare a residenza. Detta parte non deve superare il 30% del volume massimo ammissibile. L'eventuale cubatura residenziale pertinenziale alle attività commerciali, direzionali e di servizio deve essere scomputata dal volume massimo ammissibile al residenziale pari al 30% del totale.

Nei livelli dei manufatti indicati nel Piano Norma sono segnalate le destinazioni d'uso ammesse al commerciale, al direzionale e al residenziale, nei livelli indicati nel Piano Norma ed interessati dalle destinazioni commerciali e direzionali, è intesa la possibilità di collocazione delle attività complementari di cui al secondo comma del presente articolo.

La sezione indicata nel Piano Norma delle tavole urbanistiche sopra indicate, è fuori scala, pertanto se non specificatamente esplicitata, non ha vincolo metrico e non ha vincolo di posizione per le specifiche caratteristiche edilizie (portici, passaggi coperti, volumi tecnici, ecc.), bensì esplicita precisa indicazione o schema tipologico da attuarsi in sede di strumento attuativo.

Sono ammessi volumi interrati o seminterrati.

Si precisa che le misure espresse orizzontalmente sono "larghezze minime", mentre le misure espresse verticalmente sono "altezze massime".

Gli accessi/uscite su Via Dante Alighieri dovranno essere concertate con l'Ufficio Tecnico Comunale, in relazione alla futura realizzazione dell'infrastruttura viaria del sotto passo.

Per quanto concerne gli edifici esistenti e non coerenti con le destinazioni di cui sopra, sono ammessi, fino all'approvazione dello strumento urbanistico attuativo, solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria riconducibili al D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

In sede di applicazione del Piano Urbanistico Attuativo Unitario Convenzionato si dovranno applicare le norme e prescrizioni degli elaborati progettuali della Variante di Dettaglio supportate dal Piano Norma per ogni singola zona omogenea.

<b>ZONA DIREZIONALE E COMMERCIALE DI ESPANSIONE – D4/E-a</b>		
Indice di edificabilità territoriale della zona	<u>mc.</u> mq.	Volume esistente
Indice di edificabilità fondiaria	<u>mc.</u> mq.	---
Superficie minima da pianificare	mq.	Intera zona
Superficie massima del lotto	mq.	U.M.I.
Rapporto di copertura massimo	<u>mq.</u> mq.	---
Numero massimo dei piani	N.	Esistente
Altezza massima dei fabbricati	ml.	Esistente
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	5,00
Distanza minima dai confini	ml.	5,00 (vedi norme)
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml.	10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml.	10,00 (vedi norme)
Destinazione delle superfici scoperte, piazze e passaggi pavimentati	<u>mq.</u> mq.	Secondo indicazioni grafiche Piano Norma
Cavedi	--	Esclusi
Cortili chiusi	--	Esclusi

**Articolo 102 – Z.T.O. Direzionale e commerciale di espansione – D4/E-b**

Trattasi di zona che in relazione alle particolari connotazioni comprensoriali, urbane e viarie dovrà avere destinazione commerciale secondo normativa vigente (Decreto Legislativo approvato dal Consiglio dei Ministri il 13 marzo 1998 e successive modifiche ed integrazioni), strutture direzionali, terziarie e di servizio complementare alle suddette attività e per servizi con alta vocazione relazionale.

Per attività complementari al direzionale, terziario e commerciale s'intendono attività, quali: servizi bancari, finanziari, assicurativi, centri logistici, centri di ricerca, centri di servizio all'agro alimentare, centri di servizio al secondario, professionali, laboratori di prova e di certificazione, agenzie e rappresentanze, commerciali al dettaglio, negozi, servizi di ristorazione, pubblici esercizi, piccole attività artigianali di servizio, quali calzolaio, sartoria, camiciario, corniciaio, panificazione e/o similari, attività per il tempo libero, ludiche, ginnico – sportive e simili, spazi per la cultura.

In tali zone possono essere previste superfici per attrezzature di interesse comune, pubbliche o private, interessanti attività di servizio rivolte ad aspetti culturali ed associativi quali biblioteca, centro d'incontro, centro sociale e sale riunioni; per istituzioni sanitarie quali servizi sanitari di quartiere e centro sanitario poliambulatoriale; per istituzioni per lo svago, spettacolo, quali spazi teatrali, sale cinematografiche e/o similari.

In tale zona gli interventi sono subordinati all'approvazione di uno Strumento Urbanistico Attuativo Unitario Convenzionato che, oltre alla cessione e realizzazione delle aree e opere di urbanizzazione, dovrà prevedere adeguate connessioni urbane di relazione tra le varie zone contermini in funzione della relativa destinazione funzionale. La progettazione Urbanistica Attuativa Unitaria coincide con l'ambito della zona territoriale omogenea considerata.

I perimetri delle aree omogenee laddove si sovrappongono ai tracciati stradali esistenti, fanno salva la natura delle strade quali strutture pubbliche o di uso pubblico indipendentemente dalla proprietà. Dette strutture viarie potranno essere oggetto di specifica regolamentazione di maggior dettaglio rispetto a quanto previsto dalla Variante di Dettaglio e dalle vigenti norme al fine di consentire la fruibilità delle stesse disciplinando l'apertura dei passi carrai, la manutenzione, la realizzazione degli allacciamenti alla rete viaria ed alle reti tecnologiche.

Gli strumenti attuativi di iniziativa pubblica e privata devono contenere la dotazione delle aree da destinare ad opere di urbanizzazione primaria nella misura stabilita dall'art. 14 delle presenti norme. Tali aree devono essere cedute gratuitamente o asservite all'uso pubblico con atto di convenzione di cui all'art. 20 delle presenti norme, o con atto d'obbligo unilaterale.

Le aree per opere di urbanizzazione secondaria, nella misura pure stabilita dall'art. 14 delle

presenti norme, devono essere individuate nelle zone destinate a servizi dal Piano, o nell'ambito dell'intervento, in zona contigua o in altra zona ritenuta idonea dal Comune.

Anche tali aree devono essere cedute gratuitamente al Comune con lo stesso atto di convenzione di cui all'art. 20 delle presenti norme, o con atto d'obbligo unilaterale.

Nella procedura di formazione, adozione, approvazione ed attuazione degli strumenti urbanistici dovranno essere osservate le norme contenute nel Capitolo III delle presenti norme.

Gli strumenti urbanistici attuativi possono prevedere le modificazioni specificate nell'art. 16 delle presenti norme.

Il Piano Urbanistico Attuativo Unitario Convenzionato è unico, detto Piano può essere suddiviso in un numero di comparti non superiore alle Unità Minime di Intervento individuate.

Ogni comparto dovrà comprendere almeno un'Unità Minima d'Intervento (U.M.I.), nonché le necessarie infrastrutture per rendere efficiente la realizzazione e le quantità di standard a verde e parcheggio, calcolato in relazione alle capacità di superficie lorda e volumetrica di ogni U.M.I.

Si precisa che la quota di standard a parcheggio può essere conteggiata anche nel Piano interrato o seminterrato dell'edificio, mentre le superfici delle piazze individuate negli elaborati della Variante di Dettaglio contribuiscono al calcolo degli standard assimilabili a "verde".

Negli spazi destinati allo standard parcheggio, devono essere previsti spazi a parcheggio di biciclette e ciclomotori.

Il Piano Urbanistico Attuativo Unitario Convenzionato definirà e vincolerà l'ordine temporale di esecuzione delle Unità Minime d'Intervento.

Nella redazione dello strumento urbanistico attuativo si potranno prevedere inoltre spazi e strutture da destinare ad attrezzature di pubblico interesse che potranno essere realizzate dai privati con apposita convenzione e/o dal Comune. Le aree esterne scoperte devono essere mantenute a verde e parcheggio nella misura di Legge.

Nelle planimetrie della Variante di Dettaglio sono indicate con apposita simbologia le sedi viarie da utilizzare come percorsi pedonali e piste ciclabili. I tracciati dovranno essere specificati nelle caratteristiche planimetriche, di sezione, di quote e di arredo, all'interno degli strumenti attuativi.

I sistemi di costruzione, di dimensionamento e di sicurezza dovranno essere risolti secondo le indicazioni del "Manuale per la Progettazione di Itinerari ed Attrezzature Ciclabili", edito dalla Regione del Veneto nel 1992.

Gli interventi sono comunque subordinati a puntuali soluzioni progettuali e di riqualificazione ambientale in genere, nell'ottica di un riordino complessivo secondo il Piano Norma di cui alle tavole urbanistiche 13.4 e 13.5.

La distanza degli edifici dalle strade deve essere di ml. 5,00; è facoltà del Responsabile del Procedimento, previo parere preventivo della Commissione Edilizia, concedere e/o prescrivere



allineamenti a distanze diverse allo scopo di non alterare gli allineamenti, la fisionomia dell'ambiente e/o per altre motivate esigenze.

Trattasi di manufatto riconducibile ai primordi di archeologia industriale e pertanto da mantenersi come lettura storica nei suoi prospetti principali. A tale scopo la cadenza della forometria esistente dovrà essere mantenuta, mentre sono ammessi corpi sporgenti in struttura metallica, dall'area di sedime per una larghezza non superiore ai 2,50 metri lineari per la formazione di pensiline, di ballatoi, di passaggi coperti e quant'altro di assimilabile. E' resa possibile la realizzazione di percorsi verticali meccanizzati e non, in struttura metallica, quali scale interne ed esterne in aderenza al fabbricato o tangenti ai corpi sporgenti sopra menzionati.

L'elemento architettonico verticale a sezione circolare rastremata alla sommità dovrà essere mantenuto e restaurato. L'altezza dei rimanenti corpi e manufatti edilizi deve essere mantenuta e non dovrà essere modificata.

Sono ammessi i piani rialzati a condizione che i gradini di accesso non invadano l'area in uso pubblico dei porticati e/o dei passaggi coperti. Deve inoltre essere garantito il superamento delle barriere architettoniche, secondo normativa vigente.

I portici e i passaggi coperti non contribuiranno al calcolo della cubatura se in uso esclusivamente pubblico mentre se in uso privato contribuiranno alla formazione della cubatura ammessa, il ballatoio quale elemento di connessione orizzontale, deve essere in uso esclusivamente pubblico.

Il lato dell'area, posto a confine con la linea ferroviaria, dovrà essere prevista adeguata protezione ai fini della sicurezza, inibendo qualsiasi passaggio ed accesso.

In detti manufatti è possibile ricavare una parte da destinare a residenza. Detta parte non deve superare il 30% del volume massimo ammissibile. L'eventuale cubatura residenziale pertinenziale alle attività commerciali, direzionali e di servizio deve essere scomputata all'interno del volume massimo ammissibile al residenziale pari al 30% del totale.

Nei livelli dei manufatti indicati nel Piano Norma sono segnalate le destinazioni d'uso ammesse al commerciale, al direzionale e al residenziale, nei livelli indicati nel Piano Norma ed interessati dalle destinazioni commerciali e direzionali, è intesa la possibilità di collocazione delle attività complementari di cui al secondo comma del presente articolo.

Le sezioni indicate nel Piano Norma delle tavole urbanistiche sopra indicate, sono fuori scala, pertanto se non specificatamente esplicitate, non hanno vincolo metrico e non hanno vincolo di posizione le specifiche caratteristiche edilizie (portici, passaggi coperti, volumi tecnici, ecc.), bensì esplicitano precise indicazioni o schemi tipologici da attuarsi in sede di strumento attuativo.

Sono ammessi volumi interrati o seminterrati.

Si precisa che le misure espresse orizzontalmente sono "larghezze minime", mentre le misure

espresse verticalmente sono "altezze massime".

Gli accessi/uscite su Via Dante Alighieri dovranno essere concertate con l'Ufficio Tecnico Comunale, in relazione alla futura realizzazione dell'infrastruttura viaria del sotto passo.

Per quanto concerne gli edifici esistenti e non coerenti con le destinazioni di cui sopra sono ammessi, fino all'approvazione dello strumento urbanistico attuativo, solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, riconducibili al D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

In sede di applicazione del Piano Urbanistico Attuativo Unitario Convenzionato si dovranno applicare le norme e prescrizioni degli elaborati progettuali della Variante di Dettaglio supportate dal Piano Norma per ogni singola zona omogenea.

<b>ZONA DIREZIONALE E COMMERCIALE DI ESPANSIONE – D4/E-b</b>		
Indice di edificabilità territoriale della zona	<u>mc.</u> mq.	Volume esistente
Indice di edificabilità fondiaria	<u>mc.</u> mq.	---
Superficie minima da pianificare	mq.	Intera zona
Superficie massima del lotto	mq.	U.M.I.
Rapporto di copertura massimo	<u>mq.</u> mq.	---
Numero massimo dei piani	N.	Esistente
Altezza massima dei fabbricati	ml.	Esistente
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	5,00
Distanza minima dai confini	ml.	5,00 (vedi norme)
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml.	10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml.	10,00 (vedi norme)
Destinazione delle superfici scoperte, piazze e passaggi pavimentati	<u>mq.</u> mq.	Secondo indicazioni grafiche Piano Norma
Cavedi	--	Esclusi
Cortili chiusi	--	Esclusi

**Articolo 103 – Z.T.O. Direzionale e commerciale di espansione – D4/E-c**

Trattasi di zona che in relazione alle particolari connotazioni urbane e viarie dovrà avere destinazione commerciale secondo normativa vigente (Decreto Legislativo approvato dal Consiglio dei Ministri il 13 marzo 1998 e successive modifiche ed integrazioni), strutture direzionali, terziarie e di servizio complementare alle suddette attività e per servizi in genere.

Per attività complementari al direzionale, terziario e commerciale s'intendono attività, quali: servizi bancari, finanziari, assicurativi, centri logistici, centri di ricerca, centri di servizio all'agro alimentare, centri di servizio al secondario, professionali, laboratori di prova e di certificazione, agenzie e rappresentanze, commerciali al dettaglio, negozi, servizi di ristorazione, pubblici esercizi, piccole attività artigianali di servizio, quali calzolaio, sartoria, camiciaio, corniciaio, panificazione e/o simili, attività per il tempo libero, ludiche, ginnico – sportive e simili, spazi per la cultura.

In tali zone possono essere previste superfici per attrezzature di interesse comune, pubbliche o private, interessanti attività di servizio rivolte ad aspetti culturali ed associativi quali biblioteca, centro d'incontro, centro sociale e sale riunioni; per istituzioni sanitarie quali servizi sanitari di quartiere e centro sanitario poliambulatoriale.

In tale zona gli interventi sono subordinati all'approvazione di uno Strumento Urbanistico Attuativo Unitario Convenzionato che, oltre alla cessione e realizzazione delle aree e opere di urbanizzazione, dovrà prevedere adeguate connessioni urbane di relazione tra le varie zone contermini in funzione della relativa destinazione funzionale. La progettazione Urbanistica Attuativa Unitaria coincide con l'ambito della zona territoriale omogenea considerata.

I perimetri delle aree omogenee laddove si sovrappongono ai tracciati stradali esistenti, fanno salva la natura delle strade quali strutture pubbliche o di uso pubblico indipendentemente dalla proprietà. Dette strutture viarie potranno essere oggetto di specifica regolamentazione di maggior dettaglio rispetto a quanto previsto dalla Variante di Dettaglio e dalle vigenti norme al fine di consentire la fruibilità delle stesse disciplinando l'apertura dei passi carrai, la manutenzione, la realizzazione degli allacciamenti alla rete viaria ed alle reti tecnologiche.

Gli strumenti attuativi di iniziativa pubblica e privata devono contenere la dotazione delle aree da destinare ad opere di urbanizzazione primaria nella misura stabilita dall'art. 14 delle presenti norme. Tali aree devono essere cedute gratuitamente o asservite all'uso pubblico con atto di convenzione di cui all'art. 20 delle presenti norme, o con atto d'obbligo unilaterale.

Le aree per opere di urbanizzazione secondaria, nella misura pure stabilita dall'art. 14 delle presenti norme, devono essere individuate nelle zone destinate a servizi dal Piano, o nell'ambito dell'intervento, in zona contigua o in altra zona ritenuta idonea dal Comune.

Anche tali aree devono essere cedute gratuitamente al Comune con lo stesso atto di convenzione di cui all'art. 20 delle presenti norme, o con atto d'obbligo unilaterale.

Nella procedura di formazione, adozione, approvazione ed attuazione degli strumenti urbanistici dovranno essere osservate le norme contenute nel Capitolo III delle presenti norme.

Gli strumenti urbanistici attuativi possono prevedere le modificazioni specificate nell'art. 16 delle presenti norme.

Il Piano Urbanistico Attuativo Unitario Convenzionato è unico, detto Piano può essere suddiviso in un numero di comparti non superiore alle Unità Minime d'Intervento individuate.

Ogni comparto dovrà comprendere almeno un'Unità Minima d'Intervento (U.M.I.), nonché le necessarie infrastrutture per rendere efficiente la realizzazione e le quantità di standard a verde e parcheggio, calcolato in relazione alle capacità di superficie lorda e volumetrica di ogni U.M.I.

Si precisa che la quota di standard a parcheggio può essere conteggiata anche nel piano interrato o seminterrato dell'edificio, mentre le superfici delle piazze individuate negli elaborati della Variante di Dettaglio contribuiscono al calcolo degli standard assimilabili a "verde".

Negli spazi destinati allo standard parcheggio devono essere previsti spazi a parcheggio di biciclette e ciclomotori.

Il Piano Urbanistico Attuativo Unitario Convenzionato definirà e vincolerà l'ordine temporale di esecuzione delle Unità Minime d'Intervento.

Nella redazione dello strumento urbanistico attuativo si potranno prevedere inoltre spazi e strutture da destinare ad attrezzature di pubblico interesse che potranno essere realizzate dai privati con apposita convenzione e/o dal Comune. Le aree esterne scoperte devono essere mantenute a verde e parcheggio nella misura di Legge.

Nelle planimetrie della Variante di Dettaglio sono indicate con apposita simbologia le sedi viarie da utilizzare come percorsi pedonali e piste ciclabili. I tracciati dovranno essere specificati nelle caratteristiche planimetriche, di sezione, di quote e di arredo, all'interno degli strumenti attuativi.

I sistemi di costruzione, di dimensionamento e di sicurezza dovranno essere risolti secondo le indicazioni del "Manuale per la Progettazione di Itinerari ed Attrezzature Ciclabili", edito dalla Regione del Veneto nel 1992.

Gli interventi sono comunque subordinati a puntuali soluzioni progettuali e di riqualificazione ambientale in genere, nell'ottica di un riordino complessivo secondo il Piano Norma di cui alle tavole urbanistiche 13.4 e 13.5.

La distanza degli edifici dalle strade deve essere di ml. 5,00; è facoltà del Responsabile del Procedimento, previo parere preventivo della Commissione Edilizia, concedere e/o prescrivere allineamenti a distanze diverse allo scopo di non alterare gli allineamenti, la fisionomia dell'ambiente e/o per altre motivate esigenze.

Nei futuri volumi edilizi non sono ammessi corpi sporgenti dall'area di sedime dei fabbricati stessi. Sono ammessi i piani rialzati a condizione che i gradini di accesso non invadano l'area in uso pubblico dei porticati e/o dei passaggi coperti. Deve inoltre essere garantito il superamento delle barriere architettoniche, secondo normativa vigente.

I portici e i passaggi coperti non contribuiranno al calcolo della cubatura se in uso esclusivamente pubblico mentre se in uso privato contribuiranno alla formazione della cubatura ammessa.

In detti manufatti è possibile ricavare una parte da destinare a residenza. Detta parte non deve superare il 30% del volume massimo ammissibile. L'eventuale cubatura residenziale pertinenziale alle attività commerciali, direzionali e di servizio deve essere scomputata all'interno del volume massimo ammissibile al residenziale pari al 30% del totale.

Nei livelli dei manufatti indicati nel Piano Norma sono segnalate le destinazioni d'uso ammesse al commerciale, al direzionale e al residenziale, nei livelli indicati nel Piano Norma ed interessati dalle destinazioni commerciali e direzionali, è intesa la possibilità di collocazione delle attività complementari di cui al secondo comma del presente articolo.

Le sezioni indicate nel Piano Norma delle tavole urbanistiche sopra indicate, sono fuori scala, pertanto se non specificatamente esplicitate, non hanno vincolo metrico e non hanno vincolo di posizione le specifiche caratteristiche edilizie (portici, passaggi coperti, volumi tecnici, ecc.), bensì esplicitano precise indicazioni o schemi tipologici da attuarsi in sede di strumento attuativo. Sono ammessi volumi interrati o seminterrati.

Si precisa che le misure espresse orizzontalmente sono "larghezze minime", mentre le misure espresse verticalmente sono "altezze massime".

Gli accessi/uscite su Via Dante Alighieri dovranno essere concertate con l'Ufficio Tecnico Comunale, in relazione alla futura realizzazione dell'infrastruttura viaria del sotto passo.

Per quanto concerne gli edifici esistenti e non coerenti con le destinazioni di cui sopra, sono ammessi fino all'approvazione dello strumento urbanistico attuativo, solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria riconducibili al D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

In sede di applicazione del Piano Urbanistico Attuativo Unitario Convenzionato si dovranno applicare le norme e prescrizioni degli elaborati progettuali della Variante di Dettaglio supportate dal Piano Norma per ogni singola zona omogenea.

<b>ZONA DIREZIONALE E COMMERCIALE DI ESPANSIONE – D4/E-c</b>		
Indice di edificabilità territoriale della zona	$\frac{mc.}{mq.}$	2,50
Indice di edificabilità fondiaria	$\frac{mc.}{mq.}$	---
Superficie minima da pianificare	mq.	Intera zona
Superficie massima del lotto	mq.	U.M.I.
Rapporto di copertura massimo	$\frac{mq.}{mq.}$	---
Numero massimo dei piani	N.	3
Altezza massima dei fabbricati	ml.	11,00
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	5,00
Distanza minima dai confini	ml.	5,00 (vedi norme)
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml.	10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml.	10,00 (vedi norme)
Destinazione delle superfici scoperte, piazze e passaggi pavimentati	$\frac{mq.}{mq.}$	Secondo indicazioni grafiche Piano Norma
Cavedi	--	Esclusi
Cortili chiusi	--	Esclusi

**Articolo 104 – Z.T.O. Direzionale e commerciale di espansione – D4/E-d**

Trattasi di zona che in relazione alle particolari connotazioni urbane e viarie dovrà avere destinazione commerciale secondo normativa vigente (Decreto Legislativo approvato dal Consiglio dei Ministri il 13 marzo 1998 e successive modifiche ed integrazioni), strutture direzionali, terziarie e di servizio complementare alle suddette attività e per servizi in genere.

Per attività complementari al direzionale, terziario e commerciale si intendono attività, quali: servizi bancari, finanziari, assicurativi, centri logistici, centri di ricerca, centri di servizio all'agro alimentare, centri di servizio al secondario, professionali, laboratori di prova e di certificazione, agenzie e rappresentanze, commerciali al dettaglio, negozi, servizi di ristorazione, pubblici esercizi, piccole attività artigianali di servizio, quali calzolaio, sartoria, camiciaio, corniciaio, panificazione e/o simili, attività per il tempo libero, ludiche, ginnico – sportive e simili, spazi per la cultura.

In tali zone possono essere previste superfici per attrezzature d'interesse comune, pubbliche o private, interessanti attività di servizio rivolte ad aspetti culturali o associativi quali biblioteca, centro d'incontro, centro sociale e sale riunioni; per istituzioni sanitarie quali servizi sanitari di quartiere e centro sanitario poliambulatoriale.

In tale zona gli interventi sono subordinati all'approvazione di uno Strumento Urbanistico Attuativo Unitario Convenzionato che, oltre alla cessione e realizzazione delle aree e opere di urbanizzazione, dovrà prevedere adeguate connessioni urbane di relazione tra le varie zone contermini in funzione della relativa destinazione funzionale. La progettazione Urbanistica Attuativa Unitaria coincide con l'ambito della zona territoriale omogenea considerata.

I perimetri delle aree omogenee laddove si sovrappongono ai tracciati stradali esistenti, fanno salva la natura delle strade quali strutture pubbliche o di uso pubblico indipendentemente dalla proprietà. Dette strutture viarie potranno essere oggetto di specifica regolamentazione di maggior dettaglio rispetto a quanto previsto dalla Variante di Dettaglio e dalle vigenti norme al fine di consentire la fruibilità delle stesse disciplinando l'apertura dei passi carrai, la manutenzione, la realizzazione degli allacciamenti alla rete viaria ed alle reti tecnologiche.

Gli strumenti attuativi di iniziativa pubblica e privata devono contenere la dotazione delle aree da destinare ad opere di urbanizzazione primaria nella misura stabilita dall'art. 14 delle presenti norme. Tali aree devono essere cedute gratuitamente o asservite all'uso pubblico con atto di convenzione di cui all'art. 20 delle presenti norme, o con atto d'obbligo unilaterale.

Le aree per opere di urbanizzazione secondaria, nella misura pure stabilita dall'art. 14 delle presenti norme, devono essere individuate nelle zone destinate a servizi dal Piano, o nell'ambito dell'intervento, in zona contigua o in altra zona ritenuta idonea dal Comune.



Anche tali aree devono essere cedute gratuitamente al Comune con lo stesso atto di convenzione di cui all'art. 20 delle presenti norme, o con atto d'obbligo unilaterale.

Nella procedura di formazione, adozione, approvazione ed attuazione degli strumenti urbanistici dovranno essere osservate le norme contenute nel Capitolo III delle presenti norme.

Gli strumenti urbanistici attuativi possono prevedere le modificazioni specificate nell'art. 16 delle presenti norme.

Il Piano Urbanistico Attuativo Unitario è unico, detto Piano può essere suddiviso in un numero di comparti non superiore alle Unità Minime d'Intervento individuate.

Ogni comparto dovrà comprendere almeno un'Unità Minima d'Intervento (U.M.I.), nonché le necessarie infrastrutture per rendere efficiente la realizzazione e le quantità di standard a verde e parcheggio, calcolato in relazione alle capacità di superficie lorda e volumetrica di ogni U.M.I..

Si precisa che la quota standard a parcheggio può essere conteggiata anche nel piano interrato o seminterrato dall'edificio, mentre le superfici delle piazze individuate negli elaborati della Variante di Dettaglio contribuiscono al calcolo degli standard assimilabili a "verde".

Negli spazi destinati allo standard parcheggio devono essere previsti spazi a parcheggio di biciclette e ciclomotori.

Il Piano Urbanistico Attuativo Unitario Convenzionato definirà e vincolerà l'ordine temporale di esecuzione delle Unità Minime d'Intervento.

Nella redazione dello Strumento Urbanistico Attuativo si potranno prevedere inoltre spazi e strutture da destinare ad attrezzature di pubblico interesse che potranno essere realizzate dai privati con apposita convenzione e/o dal Comune. Le aree esterne, scoperte devono essere mantenute a verde e parcheggio nella misura di Legge.

Nelle planimetrie della Variante di Dettaglio sono indicate con apposita simbologia le sedi viarie da utilizzare come percorsi pedonali e piste ciclabili. I tracciati dovranno essere specificati nelle caratteristiche planimetriche di sezione, di quote e di arredo, all'interno degli strumenti attuativi.

I sistemi di costruzione, di dimensionamento e di sicurezza, dovranno essere risolti secondo le indicazioni del "Manuale per la Progettazione di Itinerari ed Attrezzature Ciclabili", edito dalla Regione del Veneto nel 1992.

Gli interventi sono comunque subordinati a puntuali soluzioni progettuali e di riqualificazione ambientale in genere, nell'ottica di un riordino complessivo secondo il Piano Norma di cui alle tavole urbanistiche 13.4 e 13.5.

La distanza degli edifici dalle strade deve essere di ml. 5,00; è facoltà del Responsabile del Procedimento, previo parere preventivo della Commissione Edilizia, concedere e/o prescrivere allineamenti a distanze diverse allo scopo di non alterare gli allineamenti, la fisionomia dell'ambiente e/o per altre motivate esigenze.

Nei futuri volumi edilizi non sono ammessi corpi sporgenti dall'area di sedime dei fabbricati stessi. Sono ammessi i piani rialzati a condizione che i gradini di accesso non invadano l'area in uso pubblico dei porticati e/o dei passaggi coperti. Deve inoltre essere garantito il superamento delle barriere architettoniche, secondo normativa vigente.

I portici e i passaggi coperti non contribuiranno al calcolo della cubatura se in uso esclusivamente pubblico mentre se in uso privato contribuiranno alla formazione della cubatura ammessa.

In detti manufatti è possibile ricavare una parte da destinare a residenza. Detta parte non deve superare il 30% del volume massimo ammissibile. L'eventuale cubatura residenziale pertinenziale alle attività commerciali, direzionali e di servizio deve essere scomputata all'interno del volume massimo ammissibile al residenziale pari al 30% del totale.

Nei livelli dei manufatti indicati nel Piano Norma sono segnalate le destinazioni d'uso ammesse al commerciale, al direzionale e al residenziale, nei livelli indicati nel Piano Norma ed interessati dalle destinazioni commerciali e direzionali, è intesa la possibilità di collocazione delle attività complementari di cui al secondo comma del presente articolo.

La sezione indicata nel Piano Norma delle tavole urbanistiche sopra indicate, sono fuori scala, pertanto se non specificatamente esplicitata, non hanno vincolo metrico e non hanno vincolo di posizione le specifiche caratteristiche edilizie (portici, passaggi coperti, volumi tecnici, ecc.), bensì esplicitano precise indicazioni o schemi tipologici da attuarsi in sede di strumento attuativo. Sono ammessi volumi interrati o seminterrati.

Si precisa che le misure espresse orizzontalmente sono "larghezze minime", mentre le misure espresse verticalmente sono "altezze massime".

Per quanto concerne gli edifici esistenti e non coerenti con le destinazioni di cui sopra, sono ammessi fino all'approvazione dello strumento urbanistico attuativo, solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria riconducibili al D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

In sede di applicazione del Piano Urbanistico Attuativo Unitario Convenzionato si dovranno applicare le norme e prescrizioni degli elaborati progettuali della Variante di Dettaglio supportate dal Piano Norma per ogni singola zona omogenea.

<b>ZONA DIREZIONALE E COMMERCIALE DI ESPANSIONE – D4/E-d</b>		
Indice di edificabilità territoriale della zona	<u>mc.</u> mq.	2,50
Indice di edificabilità fondiaria	<u>mc.</u> mq.	---
Superficie minima da pianificare	mq.	Intera zona
Superficie massima del lotto	mq.	U.M.I.
Rapporto di copertura massimo	<u>mq.</u> mq.	---
Numero massimo dei piani	N.	3
Altezza massima dei fabbricati	ml.	11,00
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	5,00
Distanza minima dai confini	ml.	5,00 (vedi norme)
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml.	10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml.	10,00 (vedi norme)
Destinazione delle superfici scoperte, piazze e passaggi pavimentati	<u>mq.</u> mq.	Secondo indicazioni grafiche Piano Norma
Cavedi	--	Esclusi
Cortili chiusi	--	Esclusi

**Articolo 105 – Z.T.O. Direzionale e commerciale di espansione – D4/E-e**

Trattasi di zona che in relazione alle particolari connotazioni urbane e viarie dovrà avere destinazione commerciale secondo normativa vigente (Decreto Legislativo approvato dal Consiglio dei Ministri il 13 Marzo 1998 e successive modifiche ed integrazioni), strutture direzionali, terziarie e di servizio complementare alle suddette attività e per servizi in genere.

Per attività complementari al direzionale, terziario e commerciale si intendono attività, quali: servizi bancari, finanziari, assicurativi, centri logistici, centri di ricerca, centri di servizio all'agro alimentare, centri di servizio al secondario, professionali, laboratori di prova e di certificazione, agenzie e rappresentanze, commerciali al dettaglio, negozi, servizi di ristorazione, pubblici esercizi, piccole attività artigianali di servizio, quali calzolaio, sartoria, corniciaio, camiciaio, panificazione e/o simili, attività per il tempo libero, ludiche, ginnico – sportive e simili, spazi per la cultura.

In tali zone possono essere previste superfici per attrezzature d'interesse comune, pubbliche o private, interessanti attività di servizio rivolte ad aspetti culturali o associativi quali biblioteca, centro d'incontro, centro sociale e sale riunioni; per istituzioni sanitarie quali servizi sanitari di quartiere e centro sanitario poliambulatoriale.

In tale zona gli interventi sono subordinati all'approvazione di uno Strumento Urbanistico Attuativo Unitario Convenzionato che, oltre alla cessione e realizzazione delle aree e opere di urbanizzazione, dovrà prevedere adeguate connessioni urbane di relazione tra le varie zone contermini in funzione della relativa destinazione funzionale. La progettazione Urbanistica Attuativa Unitaria coincide con l'ambito della zona territoriale omogenea considerata.

I perimetri delle aree omogenee laddove si sovrappongono ai tracciati stradali esistenti, fanno salva la natura delle strade quali strutture pubbliche o di uso pubblico indipendentemente dalla proprietà. Dette strutture viarie potranno essere oggetto di specifica regolamentazione di maggior dettaglio rispetto a quanto previsto dalla Variante di Dettaglio e dalle vigenti norme al fine di consentire la fruibilità delle stesse disciplinando l'apertura dei passi carrai, la manutenzione, la realizzazione degli allacciamenti alla rete viaria ed alle reti tecnologiche.

Gli strumenti attuativi di iniziativa pubblica e privata devono contenere la dotazione delle aree da destinare ad opere di urbanizzazione primaria nella misura stabilita dall'art. 14 delle presenti norme. Tali aree devono essere cedute gratuitamente o asservite all'uso pubblico con atto di convenzione di cui all'art. 20 delle presenti norme, o con atto d'obbligo unilaterale.

Le aree per opere di urbanizzazione secondaria, nella misura pure stabilita dall'art. 14 delle presenti norme, devono essere individuate nelle zone destinate a servizi dal Piano, o nell'ambito dell'intervento, in zona contigua o in altra zona ritenuta idonea dal Comune.

Anche tali aree devono essere cedute gratuitamente al Comune con lo stesso atto di convenzione di cui all'art. 20 delle presenti norme, o con atto d'obbligo unilaterale.

Nella procedura di formazione, adozione, approvazione ed attuazione degli strumenti urbanistici dovranno essere osservate le norme contenute nel Capitolo III delle presenti norme.

Gli strumenti urbanistici attuativi possono prevedere le modificazioni specificate nell'art. 16 delle presenti norme.

Il Piano Urbanistico Attuativo Unitario è unico, detto Piano può essere suddiviso in un numero di comparti non superiore alle Unità Minime d'Intervento individuate.

Ogni comparto dovrà comprendere almeno un'Unità Minima d'Intervento (U.M.I), nonché le necessarie infrastrutture per rendere efficiente la realizzazione e le quantità di standard a verde e parcheggio, calcolate in relazione alle capacità di superficie lorda e volumetrica di ogni Unità Minima d'Intervento.

Si precisa che la quota standard destinata a parcheggio può essere conteggiata anche nel piano interrato o seminterrato dell'edificio, mentre le superfici delle piazze individuate negli elaborati della Variante di Dettaglio contribuiscono al calcolo degli standard assimilabili a "verde".

Negli spazi destinati allo standard parcheggio devono essere previsti spazi a parcheggio di biciclette e ciclomotori.

Il Piano Urbanistico Attuativo Unitario Convenzionato definirà e vincolerà l'ordine temporale di esecuzione delle Unità Minime d'Intervento.

Nella redazione dello strumento urbanistico attuativo si potranno prevedere inoltre spazi e strutture da destinare ad attrezzature di pubblico interesse che potranno essere realizzate dai privati con apposita convenzione e/o dal Comune. Le aree esterne, scoperte devono essere mantenute a verde e parcheggio nella misura di Legge.

Nelle planimetrie della Variante di Dettaglio sono indicate con apposita simbologia le sedi viarie da utilizzare come percorsi pedonali e piste ciclabili. I tracciati dovranno essere specificati nelle caratteristiche planimetriche di sezione, di quote e di arredo, all'interno degli strumenti attuativi.

I sistemi di costruzione, di dimensionamento e di sicurezza dovranno essere risolti secondo le indicazioni del "Manuale per la Progettazione di Itinerari ed Attrezzature Ciclabili", edito dalla Regione del Veneto nel 1992.

Gli interventi sono comunque subordinati a puntuali soluzioni progettuali e di riqualificazione ambientale in genere, nell'ottica di un riordino complessivo secondo il Piano Norma di cui alle tavole urbanistiche 13.4 e 13.5.

La distanza degli edifici dalle strade deve essere di ml. 5,00; è facoltà del Responsabile del Procedimento, previo parere preventivo della Commissione Edilizia, concedere e/o prescrivere allineamenti a distanze diverse allo scopo di non alterare gli allineamenti, la fisionomia

dell'ambiente e/o per altre motivate esigenze.

Nei futuri volumi edilizi non sono ammessi corpi sporgenti dall'area di sedime dei fabbricati stessi. Sono ammessi i piani rialzati a condizione che i gradini di accesso invadano l'area in uso pubblico dei porticati e/o dei passaggi coperti. Deve inoltre essere garantito il superamento delle barriere architettoniche, secondo normativa vigente.

I portici e i passaggi coperti non contribuiranno al calcolo della cubatura se in uso esclusivamente pubblico mentre se in uso privato contribuiranno alla formazione della cubatura ammessa.

In detti manufatti è possibile ricavare una parte da destinare a residenza. Detta parte non deve superare il 30% del volume massimo ammissibile. L'eventuale cubatura residenziale pertinenziale alle attività commerciali, direzionali e di servizio deve essere scomputata dal volume massimo ammissibile al residenziale pari al 30% del totale.

Nei livelli dei manufatti indicati nel Piano Norma sono segnalate le destinazioni d'uso ammesse al commerciale, al direzionale e al residenziale, nei livelli indicati nel Piano Norma ed interessati dalle destinazioni commerciali e direzionali, è intesa la possibilità di collocazione delle attività complementari di cui al secondo comma del presente articolo.

Le sezioni indicate nel Piano Norma delle tavole urbanistiche sopra indicate, sono fuori scala, pertanto se non specificatamente esplicitate, non hanno vincolo metrico e non hanno vincolo di posizione le specifiche caratteristiche edilizie (portici, passaggi coperti, volumi tecnici, ecc.), bensì esplicitano precise indicazioni o schemi tipologici da attuarsi in sede di strumento attuativo. Sono ammessi volumi interrati o seminterrati.

Si precisa che le misure espresse orizzontalmente sono "larghezze minime", mentre le misure espresse verticalmente sono "altezze massime".

Devono essere inibiti gli accessi/uscite per automezzi pesanti, articolati, camion e/o simili sulla via di connessione urbana, a valenza residenziale, denominata via Risorgimento.

Per quanto concerne gli edifici esistenti e non coerenti con le destinazioni di cui sopra, sono ammessi fino all'approvazione dello strumento urbanistico attuativo, solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria riconducibili al D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

In sede di applicazione del Piano Urbanistico Attuativo Unitario Convenzionato si dovranno applicare le norme e prescrizioni degli elaborati progettuali della Variante di Dettaglio supportate dal Piano Norma per ogni singola zona omogenea.

<b>ZONA DIREZIONALE E COMMERCIALE DI ESPANSIONE – D4/E-e</b>		
Indice di edificabilità territoriale della zona	<u>mc.</u> mq.	2,50
Indice di edificabilità fondiaria	<u>mc.</u> mq.	---
Superficie minima da pianificare	mq.	Intera zona
Superficie massima del lotto	mq.	U.M.I.
Rapporto di copertura massimo	<u>mq.</u> mq.	---
Numero massimo dei piani	N.	3
Altezza massima dei fabbricati	ml.	11,00
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	5,00
Distanza minima dai confini	ml.	5,00 (vedi norme)
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml.	10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml.	10,00 (vedi norme)
Destinazione delle superfici scoperte, piazze e passaggi pavimentati	<u>mq.</u> mq.	Secondo indicazioni grafiche Piano Norma
Cavedi	--	Esclusi
Cortili chiusi	--	Esclusi

**Articolo 106 – Z.T.O. Direzionale e commerciale di espansione – D4/E-h**

Trattasi di zona che in relazione alle particolari connotazioni urbane e viarie dovrà avere destinazione commerciale secondo normativa vigente (Decreto Legislativo approvato dal Consiglio dei Ministri il 13 Marzo 1998 e successive modifiche ed integrazioni), strutture direzionali terziarie e di servizio complementare alle suddette attività e per servizi in genere; sono inoltre ammesse strutture ricettive Residenziali - Turistico Alberghiere e Residenziali Sanitarie Assistite (R.S.A.) pubbliche o private.

Per attività complementari al direzionale, terziario e commerciale, si intendono attività, quali: servizi bancari, finanziari, assicurativi, centri logistici, centri di ricerca, centri di servizio all'agro alimentare, centri di servizio al secondario, professionali, laboratori di prova e di certificazione, agenzie e rappresentanze, commerciali al dettaglio, negozi, servizi di ristorazione, pubblici esercizi, piccole attività artigianali di servizio, quali calzolaio, sartoria, camiciaio, corniciaio, panificazione e/o simili, attività per il tempo libero, ludiche, ginnico – sportive e simili, spazi per la cultura.

In tali zone possono essere previste superfici per attrezzature d'interesse comune, pubbliche o private, interessanti attività di servizio rivolte ad aspetti culturali o associativi quali biblioteca, centro d'incontro, centro sociale e sale riunioni; per istituzioni sanitarie quali servizi sanitari di quartiere e centro sanitario poliambulatoriale; per istituzioni per lo svago, spettacolo, quali spazi teatrali, sale cinematografiche e/o simili.

In tale zona gli interventi sono subordinati all'approvazione di uno Strumento Urbanistico Attuativo Convenzionato che, oltre alla cessione e realizzazione delle aree e opere di urbanizzazione, dovrà prevedere adeguate connessioni urbane di relazione tra le varie zone contermini in funzione della relativa destinazione funzionale. La progettazione Urbanistica Attuativa Unitaria coincide con l'ambito della zona territoriale omogenea considerata.

I perimetri delle aree omogenee laddove si sovrappongono ai tracciati stradali esistenti, fanno salva la natura delle strade quali strutture pubbliche o di uso pubblico indipendentemente dalla proprietà. Dette strutture viarie potranno essere oggetto di specifica regolamentazione di maggior dettaglio rispetto a quanto previsto dalla Variante di Dettaglio e dalle vigenti norme al fine di consentire la fruibilità delle stesse disciplinando l'apertura dei passi carrai, la manutenzione, la realizzazione degli allacciamenti alla rete viaria ed alle reti tecnologiche.

Gli strumenti attuativi di iniziativa pubblica e privata devono contenere la dotazione delle aree da destinare ad opere di urbanizzazione primaria nella misura stabilita dall'art. 14 delle presenti norme. Tali aree devono essere cedute gratuitamente o asservite all'uso pubblico con atto di convenzione di cui all'art. 20 delle presenti norme, o con atto d'obbligo unilaterale.



Le aree per opere di urbanizzazione secondaria, nella misura pure stabilita dall'art. 14 delle presenti norme, devono essere individuate nelle zone destinate a servizi dal Piano, o nell'ambito dell'intervento, in zona contigua o in altra zona ritenuta idonea dal Comune.

Anche tali aree devono essere cedute gratuitamente al Comune con lo stesso atto di convenzione di cui all'art. 20 delle presenti norme, o con atto d'obbligo unilaterale.

Nella procedura di formazione, adozione, approvazione ed attuazione degli strumenti urbanistici dovranno essere osservate le norme contenute nel Capitolo III delle presenti norme.

Gli strumenti urbanistici attuativi possono prevedere le modificazioni specificate nell'art. 16 delle presenti norme.

Il Piano Urbanistico Attuativo Unitario è unico, che detto piano può essere suddiviso in un numero di comparti non superiore alle Unità Minime di Intervento individuate.

Ogni comparto dovrà comprendere almeno un'Unità Minima d'Intervento (U.M.I.), nonché le necessarie infrastrutture per rendere efficiente la realizzazione e le quantità di standard a verde e parcheggio, calcolato in relazione alle capacità di superficie lorda e volumetrica di ogni Unità Minima d'Intervento.

Si precisa che la quota standard destinata a parcheggio può essere conteggiata anche nel piano interrato o seminterrato dell'edificio, mentre le superfici delle piazze individuate negli elaborati della Variante di Dettaglio contribuiscono al calcolo degli standard assimilabili a "verde".

Negli spazi destinati allo standard parcheggio devono essere previsti spazi a parcheggio di biciclette e ciclomotori.

Il Piano Urbanistico Attuativo Unitario Convenzionato definirà e vincolerà l'ordine temporale di esecuzione delle Unità Minime d'Intervento.

Nella redazione dello strumento urbanistico attuativo si potranno prevedere inoltre spazi e strutture da destinare ad attrezzature di pubblico interesse che potranno essere realizzate dai privati con apposita convenzione e/o dal Comune. Le aree esterne, scoperte devono essere mantenute a verde e parcheggio nella misura di Legge.

Nelle planimetrie della Variante di Dettaglio sono indicate con apposita simbologia le sedi viarie da utilizzare come percorsi pedonali e piste ciclabili. I tracciati dovranno essere specificati nelle caratteristiche planimetriche di sezione, di quote e di arredo, all'interno degli strumenti attuativi.

I sistemi di costruzione, di dimensionamento e di sicurezza dovranno essere risolti secondo le indicazioni del "Manuale per la Progettazione di Itinerari ed Attrezzature Ciclabili", edito dalla Regione del Veneto nel 1992.

Gli interventi sono comunque subordinati a puntuali soluzioni progettuali e di riqualificazione ambientale in genere, nell'ottica di un riordino complessivo secondo il Piano Norme di cui alle tavole urbanistiche 13.4 e 13.5.

La distanza degli edifici dalle strade deve essere di ml. 5,00; è facoltà del Responsabile del Procedimento, previo parere preventivo della Commissione Edilizia, concedere e/o prescrivere allineamenti a distanze diverse allo scopo di non alterare gli allineamenti, la fisionomia dell'ambiente e/o per altre motivate esigenze.

Nei futuri volumi edilizi non sono ammessi corpi sporgenti dall'area di sedime dei fabbricati stessi. Sono ammessi i piani rialzati a condizione che i gradini di accesso non invadano l'area in uso pubblico dei porticati e/o dei passaggi coperti. Deve inoltre essere garantito il superamento delle barriere architettoniche, secondo normativa vigente.

I portici ed i passaggi coperti e percorsi verticali non contribuiranno al calcolo della cubatura se in uso esclusivamente pubblico, mentre se in uso privato contribuiranno alla formazione della cubatura ammessa.

In detti manufatti è possibile ricavare nei livelli indicati nel Piano Norma una parte da destinare a residenza. Detta parte non deve superare il 30% del volume massimo ammissibile. L'eventuale cubatura residenziale pertinenziale alle attività commerciali, direzionali e di servizio deve essere scomputata dal volume massimo ammissibile al residenziale pari al 30% del totale.

Nei livelli dei manufatti indicati nel Piano Norma sono segnalate le destinazioni d'uso ammesse al commerciale, al direzionale e al residenziale, nei livelli indicati nel Piano Norma ed interessati dalle destinazioni commerciali e direzionali, è intesa la possibilità di collocazione delle attività complementari di cui al secondo comma del presente articolo.

Le sezioni indicate nel Piano Norma delle tavole urbanistiche sopra citate, sono fuori scala, pertanto se non specificatamente esplicitate, non hanno vincolo metrico e non hanno vincolo di posizione le specifiche caratteristiche edilizie (portici, passaggi coperti, volumi tecnici, ecc.), bensì esplicitano precise indicazioni o schemi tipologici da attuarsi in sede di strumento attuativo.

Sono ammessi volumi interrati o seminterrati.

Si precisa che le misure espresse orizzontalmente sono "larghezze minime", mentre le misure espresse verticalmente sono "altezze massime".

Per quanto concerne i volumi esistenti e non coerenti con le destinazioni di cui sopra, sono ammessi fino all'approvazione dello strumento urbanistico attuativo solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria riconducibili al D.P.R. 380/2001.

In sede di applicazione del Piano Urbanistico Attuativo Unitario Convenzionato si dovranno applicare le norme e prescrizioni degli elaborati progettuali della Variante di Dettaglio supportate dal Piano Norma per ogni singola zona omogenea.

<b>ZONA DIREZIONALE E COMMERCIALE DI ESPANSIONE – D4/E-h</b>		
Indice di edificabilità territoriale della zona	<u>mc.</u> mq.	2,50
Indice di edificabilità fondiaria	<u>mc.</u> mq.	---
Superficie minima da pianificare	mq.	Intera zona
Superficie massima del lotto	mq.	U.M.I.
Rapporto di copertura massimo	<u>mq.</u> mq.	---
Numero massimo dei piani	N.	4
Altezza massima dei fabbricati	ml.	16,00
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	5,00
Distanza minima dai confini	ml.	5,00 (vedi norme)
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml.	10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml.	10,00 (vedi norme)
Destinazione delle superfici scoperte, piazze e passaggi pavimentati	<u>mq.</u> mq.	Secondo indicazioni grafiche Piano Norma
Cavedi	--	Esclusi
Cortili chiusi	--	Esclusi

**Articolo 107 – Z.T.O. Agro - alimentare - D5**

Trattasi di zona destinata a nuovi insediamenti produttivi di tipo agro - alimentare.

E' ammessa la realizzazione di impianti produttivi, di stoccaggio e trasformazione dei prodotti, spazi ed attività riguardanti la presentazione, la valorizzazione e la commercializzazione delle merci legate al settore primario.

In tale zona è, altresì, ammessa la realizzazione di un polo tecnologico atto ad ospitare la realizzazione di un centro per la ricerca, la sperimentazione e l'informazione per il settore primario della pianura padana.

Nell'ambito dello strumento urbanistico attuativo (P.d.L. - P.I.P.) dovrà essere garantita la dotazione di aree per servizi in misura non inferiore al 10% per opere di urbanizzazione primaria e al 10% per opere di urbanizzazione secondaria e la convenzione, come da artt. 14 e 20 delle presenti norme.

La concessione a lottizzare dovrà essere accompagnata e subordinata da opportuna valutazione di impatto ambientale (V.I.A.) come da direttiva CEE 85/337, da D. Lgs. 3 aprile 2006 n°152, da D. Lgs. 29 giugno 2010 n°128 e successive modifiche e/o integrazioni.

<b>ZONA AGRO-ALIMENTARE – D5</b>		
Indice di edificabilità territoriale	<u>mc.</u> mq.	3,00
Indice di edificabilità fondiaria	<u>mc.</u> mq.	---
Superficie minima da pianificare	mq.	Intera zona
Superficie massima del lotto	mq.	---
Rapporto di copertura massimo	<u>mq.</u> mq.	50%
Numero massimo dei piani	N.	3
Altezza massima dei fabbricati	ml.	10,00*
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	10,00
Distanza minima dai confini	ml.	5,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml.	10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml.	10,00
Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini: minimo	<u>mq.</u> mq.	20%
Idem a passaggi pavimentati: massimo	<u>mq.</u> mq.	80%
Cavedi	--	Esclusi
Cortili chiusi	--	Esclusi

\*fatte salve motivate esigenze tecnologiche

**Articolo 108 – Z.T.O. Agro - industriale - D7**

Trattasi di impianti e fabbricati produttivi esistenti, destinati alla lavorazione e a processi di trasformazione di prodotti agricoli e/o suoi derivati.

E' ammesso l'ampliamento, l'integrazione o nuove costruzioni delle attività produttive e logistiche ad alto contenuto tecnologico collegate con l'agricoltura e ad esse riconducibili, nell'ordine dei parametri stabiliti nelle Norme di Zona.

L'intervento diretto è ammesso per ogni Azienda insediata qualora la zona sia già dotata delle opere di urbanizzazione. Ove esse risultassero mancanti o carenti, l'intervento è subordinato alla realizzazione prioritaria di queste infrastrutture con particolare riguardo a tutte le norme che regolano gli inquinamenti del suolo, dell'abitato e dell'atmosfera.

L'intervento diretto è ammesso solo dopo l'ottenimento del permesso di costruire, eventualmente anche per stralci funzionali.

E' ammissibile il raddoppio della superficie dell'attività esistente.

Essendo previsto l'intervento diretto e data la priorità alle opere di urbanizzazione primaria, l'ambito produttivo o parti di esso può prevedere modificazioni del proprio perimetro e quindi varianti allo strumento urbanistico generale come previsto dalla L.R. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni.

Le opere di urbanizzazione primaria in uso pubblico, pari alla soglia minima del 5% ricavate all'interno dell'ambito produttivo devono essere ricavate per il collegamento funzionale dell'insediamento agro industriale di completamento.

Le superfici pertinenti alle urbanizzazioni secondarie relative alla zona agro industriale di completamento possono essere reperite nelle aree omogenee di tipo "F" già individuate dall'attuale Piano a discrezione dell'Amministrazione Pubblica o essere richieste tramite il pagamento riconducibile alle seguenti condizioni: partecipazione tramite contributo, la cessione delle aree, e la formula mista.

Per superficie coperta degli edifici si intende la proiezione orizzontale dei perimetri degli edifici corrispondenti alla massima superficie; sono compresi i porticati e le pensiline, queste ultime purché sporgano dal filo dei porticati o degli edifici più di 1,20 metri. Non vengono conteggiati gli sporti di lesene decorative, pilastri e gronde. Altri fabbricati "isolati" ma facenti parte integrale e funzionale della zona agroindustriale di completamento vanno sommati alla superficie coperta complessiva.

Sono ammesse costruzioni marginali quali fabbricati direzionali, fabbricati complementari alle opere principali, del tipo uffici, servizi rivolti al direzionale, spacci aziendali, pensiline, guardiole, ed edifici accessori all'interno dell'area fondiaria sino al raggiungimento del 15% dell'edificato

totale. Naturalmente l'insieme delle costruzioni marginali sarà da detrarre alle superfici copribili all'interno della zona edificabile in modo da mantenere invariata la superficie copribile massima della zona agroindustriale di completamento.

Ulteriori limitazioni rispetto a quelle indicate nella normativa, possono essere imposte in sede di rilascio del permesso di costruire, al fine di garantire un più corretto uso del territorio.

<b>ZONA AGRO-INDUSTRIALE – D7</b>		
Indice di edificabilità territoriale	<u>mc.</u> mq.	---
Indice di edificabilità fondiaria	<u>mc.</u> mq.	Raddoppio della superficie esistente
Superficie minima da pianificare	mq.	---
Superficie massima del lotto	mq.	---
Rapporto di copertura massimo	<u>mq.</u> mq.	---
Numero massimo dei piani	N.	---
Altezza massima dei fabbricati	ml.	10,00*
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	10,00
Distanza minima dai confini	ml.	5,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml.	10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml.	10,00
Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini: minimo	<u>mq.</u> mq.	40%*
Idem a passaggi pavimentati: massimo	<u>mq.</u> mq.	60%*
Cavedi	--	Ammessi
Cortili chiusi	--	Non ammessi

\*fatte salve motivate esigenze tecnologiche



### **Articolo 109 – Attività produttive da bloccare e/o da trasferire (▲) - Opere incongrue ed elementi di degrado**

Le opere incongrue e gli elementi di degrado sono costituiti da costruzioni, manufatti, o esiti di interventi di trasformazione del territorio che ledono gravemente il valore paesaggistico, architettonico o ambientale dei luoghi, risultando incompatibili con il sistema in cui si trovano.

Negli edifici adibiti ad attività produttive da bloccare e/o da trasferire, identificati con apposita grafia nelle tavole del Piano, successivamente è ammessa, alle condizioni stabilite, e purché interessi la totalità del volume produttivo, la sostituzione edilizia. E' ammesso il recupero dell'intero volume esistente, subordinatamente all'approvazione di un Piano di Utilizzo, che dimostri il rispetto delle norme di zona relative all'altezza massima ed alle distanze, e l'adeguata dotazione di standard primari nonché, la compatibilità dell'intervento con il tessuto urbano esistente al contorno.

Per tutti i fabbricati indicati è ammessa la sola manutenzione ordinaria e straordinaria.

Le schede hanno per riferimento quanto approvato con Delibera di Giunta n°148 del 01 dicembre 2015:

<b>Manifestazione</b>	<b>Superficie Totale (mq.)</b>	<b>Volume Totale (mc.)</b>
23	5.700 mq.	2.000 mc.
33	15.000 mq.	15.000 mc.
35	3.000 mq.	3.000 mc.

A norma dell'art. 36 della L.R.V. 11/04, la demolizione di opere incongrue, elementi di degrado, o conseguenti ad interventi di miglioramento della qualità urbana ricadenti nell'area e finalizzati a conseguire gli obiettivi di cui al presente articolo, determina il riconoscimento di un credito edilizio. Sui fabbricati e le attività individuati come opera incongrua sono ammessi esclusivamente interventi nei limiti di cui alla lett. a), comma 1, art. 3, del D.P.R. 380/2001, e le opere di adeguamento alle norme di sicurezza, antinfortunistica, sicurezza, igiene del lavoro e prevenzione incendi.

Indicazioni più dettagliate su ogni singolo progetto sono inserite nel documento allegato al Piano "Relazione Tecnica" al capitolo n°9 – Schede Operative e valutazioni conclusive.

## CAPITOLO VIII° - ZONE AGRICOLE

### **Articolo 110 – Edificabilità in zona agricola**

Il territorio agricolo è costituito dall'insieme del territorio non urbanizzato utilizzato sotto il profilo agro-produttivo e silvo-pastorale, dove sono ammessi, in attuazione di quanto previsto dal P.A.T. e dal P.I., esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo-produttive così come definite con provvedimento della Giunta regionale ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera d), n. 3, ai sensi degli artt. 44 e 45 della L.R. n. 11/2004.

#### Definizioni

- a) Fondo rustico: l'insieme dei terreni ricadenti in zona agricola, anche non contigui, costituenti una stessa azienda agricola e inscrivibili, sia pure parzialmente, in un cerchio di 4.000 metri di diametro;
- b) Azienda agricola vitale: il complesso dei beni organizzati dall'imprenditore per l'esercizio di una impresa agricola sul fondo rustico avente una superficie complessiva almeno pari a quella minima;
- c) Casa di abitazione: il complesso di strutture edilizie organicamente ordinate alla residenza della famiglia rurale;
- d) Annessi rustici: il complesso di strutture edilizie, organicamente ordinate alla funzione produttiva del fondo rustico e dell'azienda agricola ad esso collegata, anche a carattere associativo ivi comprendendo gli allevamenti non intensivi e a carattere familiare;
- e) Insedimenti di tipo agro-industriale: il complesso di strutture edilizie e impianti non collegati con nesso funzionale a uno specifico fondo rustico, ma destinati alla conservazione, trasformazione e alla commercializzazione dei prodotti prevalentemente agricoli o al servizio dell'agricoltura;
- f) Allevamenti zootecnici non intensivi a carattere familiare: gli allevamenti caratterizzati da una presenza media non superiore a 100 capi avicunicoli, 5 suini, 10 ovicapri, 5 bovini e 5 equini. Le strutture edilizie utilizzate per tali allevamenti sono equiparate agli annessi rustici, ciò a prescindere dalla produzione foraggiera aziendale, per cui vanno rispettati gli indici stereometrici degli annessi rustici il cui peso vivo medio allevato non deve comunque superare il limite di 4.000 kg per ettaro di terreno in proprietà;
- g) Allevamenti zootecnici non intensivi: allevamenti collegati con un nesso funzionale al fondo rustico. Tale nesso funzionale si realizza allorché almeno il 25% dei fabbisogni nutritivi

degli animali allevati,, espressi in unità foraggiere, vengono soddisfatti con le produzioni foraggiere aziendali e il peso medio allevato non supera il limite di 4.000 kg per ettaro di terreno in proprietà. Ricadendo in tali fattispecie comunque gli allevamenti bovini il cui peso vivo allevato è inferiore all'equivalente in peso di 50 U.C.G.B. (unità di capo grosso bovino pari a 600 kg) e quelli suinicoli il cui peso vivo allevato è inferiore all'equivalente in peso di 30 U.C.G.S. (unità di capo grosso suino pari a 100 kg);

- h) Allevamenti zootecnici intensivi: allevamenti non collegati con nesso funzionale al fondo rustico o meglio allorché le produzioni foraggiere aziendali, espresse in unità foraggiere, non riescano a soddisfare almeno il 25% dei fabbisogni nutritivi degli animali in allevamento;
- i) Aggregato abitativo: il complesso degli edifici al servizio del fondo, dotati di un unico accesso e costituiti da abitazioni e annessi rustici in reciproca relazione funzionale e inscrivibili in un cerchio di raggio massimo di metri 100.
- l) Superficie minima del fondo: ai fini della determinazione della possibilità di edificazione di case di abitazione (non di annessi rustici, per i quali è sufficiente l'esistenza di un fondo rustico e di una azienda agricola ad esso collegata), le superficie minime del "fondo rustico", in rapporto alla qualità delle singole colture;
- m) Serre fisse: complesso di strutture edilizie finalizzate alla produzione e forzatura delle colture; esse possono essere con o senza strutture murarie fuori terra;
- n) Serre mobili: complesso di tunnel stagionali di protezione e forzatura delle colture, prive di qualsiasi struttura muraria fissa di ancoraggio al terreno salvo le indispensabili controventature;
- o) Impianti di acquacoltura: complesso di strutture organizzate per la produzione ittica, non collegati con nesso funzionale ad uno specifico fondo rustico;
- p) Strutture edilizie per lo stoccaggio delle deiezioni animali: sono tutte quelle "strutture" che vengono utilizzate per lo stoccaggio delle deiezioni animali (liquami e letame).

#### FABBRICATI ESISTENTI

Ai sensi dell'art. 45 comma 2° della L.R. 11/2004 e s.m.i., le abitazioni esistenti in zona agricola estendendo sul terreno dello stesso proprietario un vincolo di non edificazione fino alla concorrenza della superficie fondiaria necessaria alla loro edificazione. La demolizione parziale o totale di tali costruzioni riduce o elimina il vincolo.

#### ANNESI RUSTICI E FABBRICATI AD USO ALLEVAMENTO INTENSIVO

Per gli annessi rustici esistenti e per i fabbricati ad uso allevamento zootecnico intensivo sono ammessi gli interventi secondo il disposto della L.R. 11/2004 e s.m.i..

### RESIDENZA e ANNESSI RUSTICI

L'edificazione di case di abitazione e di annessi rustici è normata dall'art. 44 della L.R. 11/2004 e s.m.i..

### ALLEVAMENTI ZOOTECNICI NON INTENSIVI A CARATTERE FAMILIARE

La realizzazione di fabbricati ad uso allevamento zootecnico non intensivo di carattere familiare, così come definito dal precedente punto f) delle presenti norme, il cui peso vivo medio allevato è inferiore a 4.000 kg per ettaro di terreni in proprietà, è ammessa nei limiti di un rapporto di copertura, fra superficie lorda di pavimento del fabbricato ad uso allevamento e terreno su cui verrà realizzato, così come stabilito per ciascuna sottozona.

Il progetto per la realizzazione di un fabbricato ad uso allevamento familiare dovrà essere accompagnato da una relazione tecnico - agronomica a firma di un agronomo o di un perito agrario iscritti al proprio albo professionale, all'interno della quale risultino evidenziati:

- le caratteristiche dell'allevamento familiare;
- i criteri tecnici seguiti nel dimensionamento del fabbricato.

Prima del rilascio del permesso di costruire, considerato che tali fabbricati sono equiparati agli annessi rustici, dovrà essere istituito un vincolo di destinazione d'uso, registrato e trascritto, fino alla variazione dello strumento urbanistico della zona.

### ALLEVAMENTI ZOOTECNICI NON INTENSIVI

I fabbricati ad uso allevamento zootecnico non intensivo così come definiti al precedente punto g) della presente normativa, essendo equiparati a tutti gli effetti gli annessi rustici, possono essere realizzati nel rispetto di quanto previsto per gli annessi rustici dalle presenti norme di attuazione.

Il progetto per la realizzazione di un fabbricato ad uso allevamento zootecnico non intensivo deve essere "accompagnato" da una relazione tecnico-agronomica, a firma di un agronomo o di un perito agrario iscritti al proprio albo professionale, in cui venga evidenziato, oltre a quanto previsto dalla presente normativa relativamente agli annessi rustici.

Si stabilisce che allevamenti avicoli, cunicoli, suinicoli, cinofili, quest'ultimi definiti dalla Legge 23 agosto 1993 n. 349 e s.m.i., attività cinofile, nonché canili e strutture similari, debbano mantenere una distanza minima di ml. 500 dai fabbricati residenziali anche sparsi, con esclusione di quello del conduttore, dalle Z.T.O., dalle corti rurali classificate come "Beni Culturali", nonché dalla zona SIC – sito di interesse comunitario "Fontanili di Povegliano".

Esclusivamente per la realizzazione di attività cinofile e relativi fabbricati senza dimora, la giunta comunale può concedere delega alle distanze di cui sopra, nei limiti stabiliti dalla Z.T.O. e nei limiti minimi stabiliti dalla seguente tabella:

Distanze minime tra:	Attività cinofile	
	Fabbricati pertinenziali alle attività cinofile	Aree con presenza cani per attività cinofile
- Fabbricati residenziali sparsi	200 mt.	100 mt.
- Nuclei residenziali Istat	200 mt.	100 mt.
- Z.T.O.	300 mt.	150 mt.
- Corti Rurali "Beni Culturali"	300 mt.	150 mt.
- Z.T.O. SIC	100 mt.	50 mt.

La deroga potrà essere concessa previa presentazione di un piano di utilizzo che dovrà prevedere l'ubicazione e la destinazione d'uso dei fabbricati, nonché la destinazione e l'uso di tutte le aree scoperte, in conformità alla Z.T.O. e allo strumento urbanistico vigente.

Il permesso di costruire è subordinato alla costruzione di un vincolo di destinazione d'uso sia per le aree che per fabbricati da trascrivere sui pubblici registri immobiliari fino alla variazione dello strumento urbanistico della zona.

#### ALLEVAMENTI ZOOTECCNICI INTENSIVI

La realizzazione e/o l'ampliamento per la conduzione di allevamenti zootecnici intensivi sono normati dall'art. 39 delle presenti norme.

I rapporti di incompatibilità tra allevamenti e insediamenti residenziali sono altresì normati dagli artt. 46 e 47 delle N.T.A. del P.A.T. e dall'art. 39 delle presenti norme.

Si stabilisce inoltre che gli allevamenti intensivi debbano mantenere una distanza minima di ml. 1.200 dai fabbricati residenziali anche sparsi, con esclusione di quello del conduttore, dalle Z.T.O., dalle corti rurali classificate come "Beni Culturali", nonché dalla zona SIC – sito di interesse comunitario " Fontanili di Povegliano".

#### STRUTTURE PER LO STOCCAGGIO DEI REFLUI ZOOTECCNICI

E' ammessa la costruzione di strutture per lo stoccaggio dei reflui zootecnici senza il rispetto di alcun parametro urbanistico. Devono però essere realizzate in conformità alle normativa in materia. Tali strutture possono essere realizzate anche in aderenza ai fabbricati ad uso allevamento zootecnico e devono rispettare le seguenti distanze:

- dai confini di proprietà ml. 5;
- dalle abitazioni afferenti l'aggregato abitativo aziendale ml. 15;
- dalle abitazioni non afferenti l'aggregato abitativo aziendale: ml. 30;
- dalle Z.T.O.: ml. 80.

### SERRE

- 1) Serre fisse senza strutture murarie fuori terra: sono equiparate a tutti gli effetti agli annessi rustici senza il limite del rapporto di copertura;
- 2) Serre fisse caratterizzate da strutture murarie fuori terra: sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura pari al 50% dell'area di pertinenza. Al momento della presentazione del progetto deve essere dichiarata l'area di pertinenza e prima del rilascio del permesso di costruire deve essere costituito in vincolo di indivisibilità, registrato e trascritto, fra la serra, intesa come struttura, e l'area di pertinenza.
- 3) Serre mobili utilizzate per la forzatura delle colture: possono essere installate senza obbligo di permesso di costruire e senza limiti di superficie coperta, ferma restando, nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo.

### NUCLEI RURALI E BENI CULTURALI CON VALORE STORICO – AMBIENTALE

Nelle Tavole del Piano sono individuati tutti i nuclei edilizi, gli edifici e i manufatti sparsi nella zona agricola da considerare quali Beni Culturali del territorio rurale. Tale identificazione si riferisce al complesso delle strutture murarie comprese nel nucleo o nell'edificio e agli elementi di pregio ambientale.

Fa parte degli elaborati progettuali del Piano la schedatura dei Beni Culturali in zona agricola, che numera ed individua le singole unità edilizie, anche su mappa catastale indicandone i caratteri principali e attribuendo a ciascuna un grado di protezione.

In questi ambiti gli interventi ammessi e/o prescritti si attuano direttamente sulle singole unità edilizie individuate dalle schede. Ciascun progetto edilizio dovrà riportare il rilievo grafico dell'unità immobiliare di intervento o il rilievo critico di cui al successivo paragrafo, a scala sufficientemente dettagliata, una esauriente documentazione fotografica dell'insieme in cui l'unità è inserita, ed una relazione storico – ambientale che motivi le scelte progettuali proposte.

Il perimetro dell'ambito dei B.C., meglio definito successivamente all'interno delle presenti norme attuative, individuato dallo strumento urbanistico, può essere modificato secondo la normativa di cui all'art. 29 delle N.T.A. del P.A.T. del comune di Vigasio.

Per le unità edilizie non più funzionali alle esigenze dei fondi rustici, situate nei nuclei individuati come Beni Culturali, la stessa schedatura, dispone anche la o le diverse destinazioni d'uso ammissibili, tenuto conto delle tipologie e dei caratteri degli edifici.

Le possibili destinazioni d'uso ammissibili vengono identificate nell'elenco sotto riportato:

- 1) Attività produttive site fuori zona da bloccare e/o da trasferire
- 2) D/C = direzionale commerciale
- 3) AR = alberghiero ricettivo

4) R = Residenza

5) A = Annessi all'agricoltura

In relazione alle destinazioni d'uso ammissibili, dovranno essere applicati i relativi standard di appartenenza secondo i criteri stabiliti dall'articolo 14 delle presenti norme.

Le aree per opere di urbanizzazione primaria, nella misura stabilita dall'art. 14 delle presenti norme, devono essere cedute gratuitamente o asservite all'uso pubblico con atto di convenzione di cui all'art. 20 delle presenti norme, o con atto d'obbligo unilaterale.

Le aree per opere di urbanizzazione secondaria, nella misura stabilita dall'art. 14 delle presenti norme, devono essere individuate nelle zone destinate a servizi dal Piano, o nell'ambito dell'intervento, in zona contigua o in altra zona ritenuta idonea dal comune.

Tali aree possono essere reperite nelle aree omogenee di tipo "F" già individuate dal Piano a discrezione dell'Amministrazione Pubblica o essere richieste tramite il pagamento riconducibile alle seguenti condizioni: partecipazione tramite contributo, la cessione dell'area e la formula mista.

Tali aree devono essere cedute gratuitamente al comune con lo stesso atto di convenzione di cui all'art. 20 delle presenti norme, o con atto d'obbligo e unilaterale.

Va in ogni caso stipulata una convenzione come previsto dall'art. 20 delle presenti norme, nella quale deve essere stabilita la destinazione specifica a cui l'edificio o la singola parte vengono destinati, le indicazioni per la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione ed i servizi tecnologici mancanti, ritenuti indispensabili dall'amministrazione comunale e da realizzarsi a totale carico delle Ditte interessate.

Tali destinazioni vengono individuate nella norma attuativa del B.C. considerato e, poste all'interno della scheda di progetto.

Tutti gli interventi edilizi dovranno rispettare le tipologie edilizie, i requisiti igienico sanitari e le norme del Regolamento Edilizio.

Attività produttive site fuori zona da bloccare e/o da trasferire:

Le attività produttive esistenti poste all'interno dei B.C. vengono bloccate al fine di evitare espansioni di nuovi volumi in aggregazione ai fabbricati esistenti appartenenti al B.C. considerato. Se le attività produttive necessitassero di nuove aree per la loro espansione, queste devono trovare soluzione nelle aree predisposte dal Piano., e quindi trasferite, evitando così di alterare il B.C. in oggetto.

Per le attività produttive bloccate sono ammissibili interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria, escludendo ogni possibile ampliamento; devono essere dotate delle urbanizzazioni mancanti. Si precisa che non possono essere ammessi quegli impianti tecnologici che alterino il B.C. in esame sia all'interno che all'esterno dei fabbricati.

In merito alle modalità previste per lo smaltimento dei rifiuti di qualsiasi genere deve essere dimostrata l'osservanza delle leggi e delle norme vigenti in materia di igiene ambientale.

È fatto obbligo altresì il rispetto di tutte le norme che regolano gli inquinamenti del suolo, dell'abitato e dell'atmosfera.

Le destinazioni delle superfici scoperte a culture o giardini non devono essere inferiori al 70%, mentre le destinazioni delle superfici scoperte a passaggi pavimentati non devono essere maggiori del 30%.

#### Direzionale commerciale - D/C

Sono ammesse solamente le attività riconducibili all'art. 3 della L.R. n°50 del 28 dicembre 2012 e s.m.i. relativamente agli esercizi di vicinato. Tale situazione potrà variare al nuovo assetto territoriale dettato dalla variante di cui agli indirizzi generali di programmazione commerciale ed urbanistica.

In merito alle modalità previste per lo smaltimento dei rifiuti di qualsiasi genere deve essere dimostrata l'osservanza delle leggi e delle norme vigenti in materia di igiene ambientale.

È fatto obbligo altresì il rispetto di tutte le norme che regolano gli inquinamenti del suolo, dell'abitato e dell'atmosfera.

#### Alberghiero – Ricettivo - AR - e loro classificazioni

Sono ammesse tutte le strutture ricettive quali, alberghi, motel, villaggi - albergo, residence turistico alberghiero, riconducibili alla L.R. n°33 del 04 novembre 2002 e L.R. n°11 del 14 giugno 2013 e successive modifiche ed integrazioni.

Tali strutture avranno il vincolo di specifica destinazione d'uso al momento del rilascio del certificato di agibilità; sino a quel momento mantengono la destinazione d'uso originaria.

In merito alle modalità previste per lo smaltimento dei rifiuti di qualsiasi genere deve essere dimostrata l'osservanza delle leggi e delle norme vigenti in materia di igiene ambientale.

È fatto obbligo altresì il rispetto di tutte le norme che regolano gli inquinamenti del suolo, dell'abitato e dell'atmosfera.

#### Residenziale - R

Oltre alla medesima sono ammesse attività ricettive extra alberghiere rivolte alla produzione di servizi per l'ospitalità, nella fattispecie:

esercizi di affittacamere, case appartamenti per vacanze, ostelli per la gioventù, case per ferie, foresteria per turisti o per operatori stagionali, il tutto secondo le definizioni di cui alla L.R. n°33 del 04 novembre 2002 e L.R. n°11 del 14 giugno 2013 e successive modifiche ed integrazioni..

In merito alle modalità previste per lo smaltimento dei rifiuti di qualsiasi genere deve essere dimostrata l'osservanza delle leggi e delle norme vigenti in materia di igiene ambientale.

E' fatto obbligo altresì il rispetto di tutte le norme che regolano gli inquinamenti del suolo,



dell'abitato e dell'atmosfera.

#### Annessi all'agricoltura

Gli interventi e le destinazioni d'uso ammissibili nell'ambito delle zone agricole sono definite nella scheda di progetto dalla lettera A.

Nelle suddette zone sono ammesse altresì tutte le attività rivolte all'agriturismo.

Gli imprenditori agricoli rimanendo nella conduzione principale dell'attività, possono svolgere in un rapporto di connessione rispetto all'attività svolta un esercizio di impresa rivolta all'agriturismo, utilizzando il fondo e i fabbricati rurali dell'azienda medesima.

È ammissibile dare ospitalità stagionale, in spazi aperti alla sosta dei campeggiatori, somministrare consumazioni sul posto di pasti e bevande, costituiti prevalentemente da propri prodotti, organizzare attività ricreative culturali nell'ambito delle aziende e tutte le altre attività similari, purché queste non diventino principali rispetto alla tipologia dell'azienda agricola, il tutto secondo la disciplina dell'agriturismo di cui alla L.R. n°28 del 10 agosto 2012 e successive modifiche e integrazioni.

In merito alle modalità previste per lo smaltimento dei rifiuti di qualsiasi genere deve essere dimostrata l'osservanza delle leggi e delle norme vigenti in materia di igiene ambientale.

È fatto obbligo altresì il rispetto di tutte le norme che regolano gli inquinamenti del suolo, dell'abitato e dell'atmosfera.

#### EDIFICI ESISTENTI E NON PIÙ FUNZIONALI AL FONDO RUSTICO E ALL'AZIENDA AGRICOLA AD ESSO COLLEGATA

Il P.I. individua, tramite scheda normata, gli annessi rustici non più funzionali all'attività agricola. La scheda stabilisce il tipo di intervento e la o le nuove destinazioni ammesse.

Le schede hanno per riferimento quanto approvato con Delibera di Giunta n°148 del 01 dicembre 2015:

<b>Manifestazione</b>	<b>A.T.O.</b>	<b>Volume Totale (mc.)</b>
26	4	970 mc.
34	7	600 mc.
37	7	800 mc.
01c	7	Accordo 18/10/2008

Sono sempre esclusi ampliamenti; le parti porticate aperte su almeno due lati potranno rimanere aperte o essere chiuse, se ammesso nella scheda.

E' possibile la demolizione e ricostruzione di tali fabbricati, mantenendo la cubatura esistente. E' concessa la ripermimetrazione e risagomatura del nuovo edificio, che deve essere comunque contiguo all'area di sedime esistente, mantenendo lo stesso volume edilizio.

L'esistenza di un fabbricato non più funzionale non pregiudica la possibilità di realizzare nuovi annessi rustici al servizio dell'azienda agricola.

La proposta di recupero degli edifici schedati è ammissibile solo nel caso che gli stessi siano stati regolarmente assentiti; pertanto non potranno essere trattati edifici che non siano legittimi o legittimati.

Le stesse disposizioni si applicano a fabbricati, o parti di fabbricati, con destinazione produttiva diversa da quella agricola, da reputarsi dismessi in ragione della cessazione ultrannuale e continuativa di ogni attività produttiva al loro interno.

Per le singole unità edilizie le relative aree di pertinenza, non potranno essere computate ai fini dell'edificabilità nelle sottozone agricole in cui ricadono, ancorché facenti parte della stessa proprietà del fondo rustico.

E' fatto obbligo redigere un rilievo dei fabbricati interessati da interventi edilizi al fine di controllarne i dati di superficie, volume, altezza, rapporto di copertura in relazione all'area pertinenziale.

Con riguardo a tali edifici il Piano si attua per intervento diretto mediante l'applicazione del tipo di intervento ammesso dalla relativa scheda, sempre esclusi ampliamenti.

Le indicazioni relative alle destinazioni d'uso ammesse hanno valore prescrittivo.

Sono destinazioni ammesse:

- residenziali
- agrituristiche
- ristoro, ristoranti
- ricettive
- magazzini depositi
- attività commerciale e terziario legate alla residenza.

In relazione alle destinazioni d'uso ammissibili, dovranno essere applicati i relativi standard di appartenenza secondo i criteri stabiliti dall'art. 14 delle presenti norme.

Le aree per opere di urbanizzazione primaria, nella misura stabilita dall'art. 14 delle presenti norme, devono essere cedute gratuitamente o asservite all'uso pubblico con atto di convenzione di cui all'art. 20 delle presenti norme o con atto d'obbligo unilaterale.

Le aree per opere di urbanizzazione secondaria, nella misura stabilita dall'art. 14 delle presenti

norme, devono essere individuate nelle zone destinate a servizi dal Piano, o nell'ambito dell'intervento, in zona contigua o in altra zona ritenuta idonea dal comune.

Tali aree devono essere cedute gratuitamente al comune con lo stesso atto di convenzione di cui all'art. 20 delle presenti norme, o con atto d'obbligo e unilaterale.

Va in ogni caso stipulata una convenzione nella quale deve essere stabilita la destinazione specifica a cui l'edificio o la singola parte vengono destinati, le indicazioni per la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione ed i servizi tecnologici mancanti, ritenuti indispensabili dall'amministrazione comunale e da realizzarsi a totale carico delle Ditte interessate.

### SCHEDE SPECIFICHE DI TIPO B

Le tavole di Piano per le Zone agricole e i beni culturali (B.C.) indicano per ciascun bene culturale il numero di riferimento della scheda B di analisi.

Le schede di analisi e di progetto sono identificate e poste in relazione mediante l'individuazione del nome e relativa numerazione del B.C. considerato.

Alla norma attuativa è allegata la scheda di progetto indicante il tipo di intervento ammesso, la destinazione d'uso ammissibile, il grado di protezione e ulteriori norme puntuali sul bene culturale considerato.

Tutti gli indici stereometrici, che accompagnano le schede specifiche B d'analisi, appartengono ad un sistema di rilevazioni di tipo urbanistico, pertanto agli stessi non si dovrà fare riferimento in sede d'istruttoria e rilascio di Concessioni edilizie.

Dovrà essere tenuto in considerazione l'effettivo volume esistente che emerge dal rilievo architettonico, da quello critico e da quello fotografico dello stato dei luoghi.

### RILIEVO CRITICO

Qualora dal rilievo critico con specifica relazione dovessero emergere elementi tali da far ritenere non giustificato, perché troppo vincolante, il grado di tutela prescritto nelle tavole di Piano e nelle schede B di riferimento, si potrà richiedere che l'immobile possa essere considerato con un grado di protezione inferiore (es. da G.P. – 3 a G.P. – 4, ecc.), fatta eccezione per i gradi 1, 2 e 6 che sono comunque confermati.

Se dal rilievo critico dovessero emergere elementi importanti e qualificanti dal punto di vista storico e dei quali non era possibile prevedere l'esistenza, per il loro occultamento nel tempo, la proprietà e/o il professionista incaricato dovranno comunicare tempestivamente alle autorità competenti il ritrovamento ed adeguare l'intervento alla nuova situazione dei luoghi.

### AUTORIMESSE E PARCHEGGI

Negli edifici ricadenti in tutte le zone agricole, B.C. e nei fabbricati non più funzionali al fondo, è ammesso il recupero degli ambienti e degli spazi di pertinenza degli edifici medesimi, siti al piano terra, per destinarli ad autorimessa.

Il consenso è rilasciato solo se l'edificio è soggetto al grado di protezione G.P. 3 - Ristrutturazione parziale e per tutti quelli soggetti a gradi di protezione inferiori (G.P. – 4 ecc.)

L'accesso delle autovetture ai locali destinati ad autorimessa, qualora non esistano nelle facciate aperture già idonee allo scopo, e non in contrasto con le caratteristiche architettoniche degli edifici, dovrà essere realizzato su prospetti secondari e/o su le altre posizioni perimetrali dell'edificio.

Può essere concessa la deroga, con possibilità d'accesso sul prospetto principale, solo qualora sia dimostrata l'impossibilità di realizzare accessi o passi carrai nei prospetti secondari, in questo caso le nuove aperture dovranno essere poste in modo da creare il minor contrasto possibile con l'insieme della facciata principale.

Tale deroga non è possibile per gli edifici la cui scheda urbanistica indichi un grado di protezione G.P. – 1 Restauro filologico e conservativa e/o un grado di protezione G.P. – 2 Restauro integrativo e propositivo.

Qualora la falda freatica ne consenta la realizzazione, la costruzione d'autorimesse sotterranee, nei cortili interni e in altri spazi liberi, è ammessa nella misura prevista dalle norme regionali vigenti.

Sulle aree scoperte il parcheggio è sempre ammesso, tuttavia deve essere compatibile con la conservazione delle alberature di pregio esistenti.

Se non è possibile arretrare gli accessi carrai dal filo strada, (sia dai cancelli sia dalle altre chiusure), dovranno essere realizzati sistemi d'apertura automatica.

Non è da ritenere valido quanto previsto dall'articolo unico "AUTORIMESSE" del Regolamento Edilizio di cui alla D.G.R.V. n°2143 del 7 luglio 2000.

### PIANI DI RECUPERO – NORME PARTICOLARI

Ferma restando la validità di quanto in precedenza stabilito e con esclusivo riferimento alla zona agricola, si precisa che i fabbricati individuati con Grado di Protezione 4\*, unitamente a quelli ricadenti all'interno di un P.R., sono soggetti alle prescrizioni particolari di seguito riportate.

Il volume massimo ammesso per ogni singolo fabbricato appartenente al B.C. è indicato nella scheda di analisi intitolata DATI STEREOMETRICI. Tali valori possono essere variati conseguentemente al Rilievo Critico.

L'altezza massima degli edifici, se non indicata nella scheda di progetto, coincide con quella

rilevata nella scheda di analisi intitolata DATI STEREOMETRICI. Tali valori possono essere variati conseguentemente al Rilievo Critico.

La definizione degli altri parametri d'intervento è demandata alle schede di progetto dei B.C., fatti salvi gli eventuali gradi di protezione assegnati dalle schede stesse.

### GRADI DI PROTEZIONE

A tutti gli edifici ubicati nelle zone oggetto di Piano è stato assegnato, attraverso le schede urbanistiche B di analisi e di progetto, uno dei seguenti gradi di protezione; a ciascuno corrisponde un particolare tipo di intervento secondo quanto indicato nel precedente articolo 92, i cui contenuti devono intendersi come qui integralmente riportati.

Con riferimento all'articolo sopra ricordato, si precisa che all'interno della zona agricola non sono stati utilizzati i Gradi di Protezione 5 (Demolizione e ricostruzione) e 7 (Ristrutturazione urbanistica).

### UNITÀ MINIME D'INTERVENTO

Nelle schede di progetto dei B.C. le Unità minime d'intervento (U.M.I.) coincidono con la numerazione fabbricati definita nella scheda B.

Ogni fabbricato appartenente al B.C. si configura come Unità minima d'intervento (U.M.I.), salvo diversa indicazione individuata nelle tavole di progetto e specificato nei Piani di Recupero delle presenti Norme d'attuazione e secondo le norme del Regolamento di attenzione ambientale.

Deve essere considerata parte integrante dell'U.M.I. l'area scoperta di proprietà privata pertinenziale dell'edificio ricadente nell'ambito considerato: è pertanto fatto obbligo di procedere alla realizzazione degli spazi scoperti secondo le indicazioni contenute all'interno della scheda progettuale.

Se una proprietà dispone di più fabbricati ricadenti all'interno dell'ambito del B.C. e l'intervento edilizio venisse realizzato solamente su un fabbricato (U.M.I.), alla proprietà compete l'obbligo della sistemazione di un'area scoperta in proprietà proporzionale alla percentuale di cubatura su cui si prospetta l'intervento.

### DEFINIZIONE PERIMETRO AMBITO BENE CULTURALE

La scheda di progetto relativa ai B.C. individua schematicamente il perimetro dell'ambito del bene culturale considerato, pertanto la corretta individuazione dello stesso dovrà ottemperare i criteri meglio esplicitati, nei commi che seguono.

Il perimetro dell'ambito del B.C. viene definito secondo i seguenti criteri:

a) seguendo i segni e le indicazioni morfologiche presenti sulla cartografia se espressamente

individuati nella scheda;

b) proiettando una linea ad una distanza di 10 ml. dagli edifici considerati più esterni rispetto agli assi cardinali, individuati in posizione baricentrica all'interno dell'ambito (come riferimento cartesiano);

c) successiva intersezione delle linee di cui ai punti a) e b).

Ad integrazione di quanto riportato sopra, si precisa che negli ambiti dei Beni Culturali, individuati nella Variante per le Zone Agricole, possono prevedere modificazioni di perimetro e trasformazioni di zona nei limiti e con le modalità previste dall'art. 29 delle N.T.A. del P.A.T. del comune di Vigasio.

### REGOLAMENTO DI ATTENZIONE AMBIENTALE

E' fatto obbligo rispettare le norme individuate nel regolamento di attenzione ambientale , quale parte integrante delle presenti Norme Tecniche Operative.

### DOCUMENTAZIONE PROGETTUALE

Per tutti i progetti di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione si richiede una documentazione dettagliata dello stato di fatto dell'edificio, sia per quanto attiene l'aspetto storico - ambientale, sia per l'aspetto statico, igienico e del suo interno.

Dovrà essere allegato il rilievo dello stato di fatto, in scala 1/100 ed 1/50 per i B.C., relativo alle piante, a tutti i prospetti e il numero delle sezioni dovrà essere adeguato per una comprensione corretta del progetto.

Per tutti i progetti si dovrà produrre un'adeguata documentazione fotografica a colori, sia dell'edificio interessato che dell'intero ambito, al fine di meglio valutare le proposte progettuali.

La documentazione progettuale ricadente all'interno dei B.C., dovrà dimostrare la validità dell'intervento proposto, e oltre alle piante, ai prospetti e alle sezioni, dovranno essere prodotti particolari architettonici in scala 1/5 o 1/10 o 1/20, se necessari alla comprensione dell'intervento e/o richiesti dagli uffici competenti.

Il progetto dovrà essere accompagnato da una relazione sull'edificio su cui s'intende intervenire.

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

Non sono rilasciabili concessioni od autorizzazioni per la realizzazione di nuove reti tecnologiche aeree e le esistenti dovranno, gradualmente, essere interrato.

Per quanto non specificatamente compreso nelle presenti Norme si rimanda alle Norme di cui alla L.R. 11/2004 e s.m.i., alle Norme di Attuazione e del Regolamento Edilizio del P.R.G. del Comune di Vigasio approvate ed adeguate alla D.G.R.V. n° 4174 del 25/11/97.

In caso di contrasto tra elaborati grafici, prevalgono le previsioni dei grafici di maggior dettaglio. Qualora il dettaglio si rilevi tra l'elaborato grafico e la Norma Tecnica, prevale la Norma Tecnica (contrasti prevalenti).

Nelle zone rurali non possono essere realizzate strutture a servizio di edifici posti in altre Zone Territoriali Omogenee.

#### PARAMETRI DEGLI EDIFICI DESTINATI A CASE D'ABITAZIONE

L'altezza massima ammessa è pari a ml. 7.50. Nel caso di costruzioni in aderenza a edifici preesistenti di altezza maggiore la nuova costruzione può raggiungere l'altezza dell'edificio esistente; se l'altezza di quest'ultimo è minore l'edificio prevenuto può raggiungere l'altezza qui stabilita.

La minima distanza ammessa dai confini di proprietà è di ml. 5.00; la distanza minima da edifici preesistenti dovrà essere almeno pari a ml. 10.00, tranne nei casi in cui si costruirà in aderenza; la distanza minima ammessa dalle stalle di altre proprietà dovrà essere pari a ml. 30.00; nel caso di allevamenti intensivi valgono le norme del Dgr. 7949/89 e s.m.i..

Qualora il nuovo edificio abitativo sorga nei pressi di edifici di diversa altezza possono essere autorizzate altezze conformi alla preesistenza su parere favorevole della C.E.C.

Gli ampliamenti degli edifici esistenti sono disciplinati dalla L.R. 11/2004 e s.m.i..

#### PARAMETRI COSTRUTTIVI DEGLI EDIFICI DESTINATI AD ANNESSI RUSTICI E AD ALLEVAMENTI PRODUTTIVI

La costruzione di annessi rustici è disciplinata dall'art. 44 dalla L.R. 11/2004 e s.m.i..

I nuovi annessi rustici dovranno essere costruiti possibilmente entro l'ambito dell'aggregato abitativo dell'azienda di cui sono pertinenza; dovranno avere l'altezza massima inferiore a ml. 7.50 ed in ogni caso non dovranno superare l'altezza degli edifici esistenti, se inferiore a tale valore.

Sono concesse altezze maggiori di quelle di cui al comma precedente nel caso in cui esse risultino indispensabili per l'introduzione di tecnologie finalizzate a una migliore conduzione aziendale; l'indispensabilità è certificata da idonea documentazione tecnica che illustri le caratteristiche tecniche del manufatto in relazione alla dimensione dell'azienda e/o alle colture e alle tecniche colturali e di allevamento praticate.

Devono essere rispettate le seguenti distanze:

- ml. 5.00 dai confini di proprietà, da elevarsi a ml. 10.00 per le stalle;
- ml. 10.00 dai fabbricati o in aderenza;

- ml. 30.00 per le distanze dalle nuove stalle dalle abitazioni non comprese nell'aggregato abitativo e ml. 15.00 dalle abitazioni comprese all'aggregato abitativo.

Sono consentite, su conforme parere della C.E.C., deroghe a tali parametri qualora il centro aziendale rientri in aggregazioni edilizie non afferenti interamente all'azienda stessa nonché qualora, in particolari condizioni territoriali, il rispetto delle distanze renda non realizzabile il manufatto.

Il rilascio del permesso di costruire per la costruzione di annessi rustici è subordinato alla trascrizione del vincolo di pertinenza aziendale dell'annesso fondo rustico, ai sensi dell'art.44 della L.R. 11/2004 e s.m.i..

Alla richiesta di permesso di costruire deve essere allegata una relazione agronomica che illustri la convenienza tecnico economica dell'intervento.

L'ampliamento di annessi rustici segue le stesse norme previste per la nuova edificazione.

L'impianto di allevamenti produttivi è subordinato al rispetto delle norme definite dalla D.G.R.V. n°856 del 15 maggio 2012 e s.m.i..

Gli elaborati progettuali previsti nelle presenti norme dovranno essere completati con la documentazione citata nel D.G.R.V. 856/2012 e s.m.i. e integrati con la documentazione delle misure previste per prevenire e comunque mitigare l'inquinamento entro i limiti previsti dalle vigenti leggi.

In caso di distribuzione agronomica delle deiezioni prodotte ogni modifica del fondo destinatario dello spargimento deve essere comunicata all'ufficio comunale competente.

Qualora, in relazione alla consistenza del singolo intervento ed alle risultanze degli elaborati di cui al primo comma, la C.E.C. ritenesse necessari altri accertamenti e verifiche (specie in ordine alle caratteristiche dei suoli destinatari dello spargimento) gli stessi saranno chiesti dal Responsabile del Procedimento alla ditta istante.

La distanza tra residenze civili concentrate o sparse e insediamenti zootecnici è reciproca; ciò comporta che esse debbono essere rispettate sia per quanto riguarda la distanza di nuovi insediamenti zootecnici dalle residenze esistenti che quella di nuove residenze da insediamenti zootecnici in atto.

#### CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE COSTRUTTIVE

Gli interventi su edifici esistenti o la realizzazione di nuove costruzioni ad uso abitativo si devono uniformare alle caratteristiche tipologiche, costruttive e formali, ricollegabili al patrimonio esistente nella zona rurale.

In particolare devono essere adottate prevalentemente coperture con andamento a due o a quattro falde a padiglione; le nuove costruzioni, inoltre, devono proporre le linee essenziali delle



facciate, evitando frantumazioni volumetriche, formali, che creino eccessivi spazi vuoti in contrasto con l'armonia delle facciate esterne.

Non è ammesso, come sistema costruttivo, l'utilizzazione del cemento faccia vista (gronde, parapetti, ecc.) esclusa l'eventuale struttura portante, come pure la realizzazione di gronde o eventuali poggiori o pensiline, nel rispetto del comma precedente, aventi uno sbalzo superiore a ml. 1,20.

Le dimensioni delle aperture, in particolare quelle delle finestre, dovranno attentamente relazionarsi, proporzionalmente, a quelle tipiche della zona, con serramenti ed infissi esterni in legno.

I materiali da impiegarsi per le rifiniture esterne del fabbricato dovranno essere scelti fra quelli caratteristici della zona, in particolare per i contorni ed ornamenti dovranno essere usati il tufo od altro materiale tradizionale, per la copertura dei tetti coppi o tegole in laterizio, e per i muri esterni intonaci in malta di calce e cemento con tinteggiatura di colori pastello.

Per tutti gli altri edifici del tipo rurale, di uso non abitativo, le prescrizioni delle norme sopra riportate saranno applicate compatibilmente alle esigenze tecnico - costruttive e funzionali intrinseche dell'attività agricola.

Potrà essere prescritta opportuna piantumazione delle aree prossime agli edifici secondo le caratteristiche tradizionali e le essenze tipiche del luogo.

Nelle nuove costruzioni le zone porticate connesse alle residenze non possono superare il 50% dell'area di sedime delle parti residenziali del complesso.

#### CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, COSTRUTTIVE E FORMALI DELL'EDIFICAZIONE IN ZONA AGRICOLA

Le caratteristiche tipologiche, costruttive e formali dell'edificazione in zona agricola devono essere applicate alle case di abitazione di cui alla lettera c) del paragrafo "definizioni" primo comma paragrafo "Fabbricati Esistenti", paragrafo "Residenza", paragrafo "Nuclei Rurali e Beni Culturali con valore storico - ambientale" e paragrafo "Edifici Esistenti e non più Funzionali al Fondo Rustico e all'Azienda Agricola ad esso collegato" delle presenti Norme Tecniche Operative.

Si stabiliscono generalmente elementi tipici della tradizione costruttiva locale e quindi oggetto di tutela in zona agricola:

##### Facciata

Negli interventi di nuova costruzione è necessario porre molta attenzione ai criteri compositivi, che devono essere desunti dalla tradizione locale. Si dovranno rispettare le indicazioni progettuali delle forometrie, delle cornici, dei serramenti, dei cornicioni, delle murature, dei rivestimenti e dei tamponamenti, nonché delle zoccolature, nella tendenza di mantenere una lettura architettonica

delle partiture tradizionali.

#### Forometria

Per evitare incoerenze e difformità rispetto agli edifici del contesto territoriale di riferimento negli interventi di qualsiasi G.P., ove concessi, dovrà essere osservato l'allineamento orizzontale e verticale dei fori, mantenendo per quanto possibile le partiture e le dimensioni originarie dei fori esterni (porte, portoni e finestre) eventualmente ripristinando quelle preesistenti e documentate.

#### Finestre

Le finestre dovranno rispettare una forma regolare data dalla partizione della forometria sulla facciata.

Sono escluse finestre di forma irregolare inserite in sede progettuale parallelamente all'inclinazione della falda. E' pertanto omessa la possibilità di realizzare lati verticali asimmetrici. E' altresì vietata la realizzazione di finestre o porte finestre poste angolarmente negli edifici.

#### Cornici

Per tutti i G.P. escluso il G.P.6, le cornici dei fori di facciata quali: davanzali, stipiti, architravi e quant'altro, dovranno essere recuperati o ricostruiti con dimensioni e materiali coerenti con la tradizione locale.

Per interventi su edifici esistenti le cornici originarie delle finestre e delle porte esterne vanno possibilmente ripristinate. E' vietata la costruzione di nuovi corpi aggettanti quali tettoie o pensiline.

#### Serramenti

Negli interventi previsti nei fabbricati è prescritto il mantenimento e il ripristino del tipo di serramenti infissi in ordine di materiale, di telaio, di campitura vetrate, di tipo di scuri e quant'altro, evitando in modo tassativo l'applicazione di doppie finestre.

Le finestre potranno essere riquadrate esternamente con bancali e cornici di spessore minimo pari a 8 cm.

I serramenti esterni dovranno essere in legno naturale e verniciato, escludendo l'uso di materiali diversi dal legno stesso.

Gli oscuranti dovranno essere a due ante apribili verso l'esterno o a libro, vietando in modo tassativo gli avvolgibili, materiali in alluminio o altri estranei alla tradizione rurale.

#### Balconi

Nell'edilizia rurale storica i balconi si riscontrano di rado, pertanto è ammesso il loro recupero se sono esistenti ma esclusi nelle nuove costruzioni o nel recupero delle corti.

Nel caso in cui sia ammesso il recupero di quelli esistenti il parapetto dovrà essere realizzato mediante un recupero formale dei caratteri originali dell'edificio (balastra in ferro), escludendo così balaustre e parapetti in c.a., e forme architettoniche estranee all'ambito rurale.

### Murature, Rivestimenti Esterni e Tamponamenti

Il contesto ambientale richiede per i manufatti ricadenti in questa zona rurale, una particolare attenzione morfologica per la loro identificazione, pertanto il trattamento delle murature esterne rappresenta un fattore ed un elemento di rilievo. Le strutture murarie, (muri di suddivisione e/o di delimitazione stradale, che presentano archi od elementi architettonici caratterizzanti il contesto ambientale, ancora ben leggibili e tali da consigliare la loro conservazione e/o il ripristino secondo la tradizione e con tessitura a vista in pietra locale e malta di calce), sono da mantenere e restaurare nelle loro forme originarie.

Sulle cinte murarie sono ammessi esclusivamente interventi di restauro e non vi potranno essere addossati volumi specialmente se di carattere precario.

Le murature d'ambito dei manufatti di cui trattasi, devono riproporre trattamenti delle superfici murarie, materiali e tecniche tradizionali, ricorrendo a rivestimenti con intonaci purché realizzati con tecniche tradizionali e tinteggiati con colori neutri.

Non sono ammissibili gli intonaci plastici, rivestimenti in grès o ceramiche o pomellature prefabbricate.

I colori consentiti all'esterno dei fabbricati dovranno in linea generale mantenere la gamma delle tonalità tipiche del luogo attenendosi alle tracce originarie di colore, se presenti, oppure per analogia con edifici esistenti.

E' vietata la tinteggiatura dei prospetti esterni lavorati faccia a vista.

### Zoccolatura

Le zoccolature dei manufatti dovranno essere realizzate in pietra locale o intonaco stollato, evitando scalettature e disegni anomali.

E' vietato realizzare zoccolature con intonaci plastici ad effetto graffiato, in grès, ceramica e granito.

### Il sistema tetto

I tetti devono essere realizzati con pendenze, disposizione delle falde e tipo di manto di copertura secondo la tradizione locale, evitando l'uso indiscriminato di falde di copertura a quote diverse e sfalsate.

Gli interventi di recupero e quelli di nuova realizzazione dovranno applicare tecnologie tradizionali, reimpiegando dove possibile i materiali di recupero; e' ammissibile la presenza di lucernari a filo falda per il recupero residenziale dei sottotetti con dimensioni contenute ma entro i limiti funzionali delle esigenze di areazione e di illuminazione dei locali sottostanti. E' vietata l'adozione di tetti piani e l'inserimento di terrazze in copertura.

### Cornicioni, grondaie e pluviali

I cornicioni devono avere uno sporto la cui forma e dimensione ricalchi la consuetudine locale. Le

tipologie di sezione in gronda sono di consuetudine quelle realizzate direttamente con lo sporto di travicelli in legno o con una doppia modanatura realizzate in mattoni intonacati o a faccia vista, con uno sporto complessivo non superiore a 80 cm.

Sono ammesse altresì le cornici di gronde in pietra sagomata.

Le cornici di gronda con falda gettante oltre 1,50 m. l'area di sedime del fabbricato e sorrette strutturalmente da puntoni ancorati al muro perimetrale portante, sono consentite per motivate esigenze di natura funzionale all'attività insediata (magazzini, depositi o simili).

Le grondaie e i pluviali devono presentare una sezione semi circolare evitando così sezioni a spigolo vivo.

E' preferibile l'impiego del rame.

#### Comignoli

Le forme dei comignoli dovranno essere semplici e legate a necessità funzionali tipiche dell'architettura rurale.

Non sono ammessi fumaioli prefabbricati in rame, in acciaio e di forma cilindrica.

#### Recinzioni e Cancelli

Le recinzioni dei fabbricati ricadenti in territorio aperto dovranno essere realizzate con essenze arboree o con siepe viva continua, consentendo rete metallica interposta o posizionata sul lato interno della siepe o con bassi muretti a secco.

Viene esclusa la realizzazione di recinzioni realizzate con materiali prefabbricati di cemento o simili.

I cancelli dovranno essere realizzati in ferro aventi disegno tradizionale e improntati alla massima semplicità.

Gli interventi sugli edifici esistenti terranno nel giusto rispetto detti elementi e i progetti per nuovi edifici li assumeranno o vi si ispireranno, anche con interpretazioni moderne. In ogni caso il progetto sarà corredato da esauriente documentazione sullo stato dei luoghi e presenterà i prospetti inseriti in un intorno sufficiente a mostrarne gli effetti nel contesto ambientale.

Gli indirizzi progettuali e prescrittivi del presente articolo sono estesi anche ai B.C. presenti sul territorio.

#### Ubicazione

Il sito in cui dovrà sorgere il nuovo edificio residenziale in zona agricola sarà scelto in modo da evitare posizioni molto esposte.

Con assoluta preferenza le nuove case sorgeranno contigue ai nuclei preesistenti, formando con questi un unico complesso secondo i moduli aggregativi tradizionali della corte e della schiera.

I nuovi annessi rustici, anche se parzialmente distaccati dalle abitazioni – nuove o esistenti – dovranno riferirsi ad esse e con esse costituire un insieme organico, sia dal punto di vista

funzionale che formale. Sono da evitare i silos.

I fabbricati di nuova costruzione conseguenti al G.P.5 e ricadenti nei B.C., dovranno essere realizzati in ampliamento o in contiguità ai corpi fabbrica esistenti senza compromettere la tipologia dei fabbricati esistenti (corti, piazzali o simili.).

Nel caso in cui non fosse possibile la realizzazione di quanto sopra, mediante opportuna dimostrazione sarà ammesso realizzare il nuovo fabbricato come corpo isolato.

#### Esposizione

L'ubicazione degli edifici residenziali dovrà consentire buone condizioni igieniche relativamente all'orientamento e all'insolazione; si dovranno inoltre evitare le zone umide.

#### Tipologia

Per gli edifici residenziali le tipologie ammesse sono: casa singola unifamiliare, abitazioni abbinata, complessi a corte. Per gli annessi rustici sono ammesse tutte le tipologie tradizionali e moderne, purché corrispondano effettivamente alla funzione e all'uso dell'edificio. Sono da escludere edifici voluminosi e indifferenziati, senza rapporto con precise necessità dell'azienda: la funzione specifica di tutti i locali dovrà sempre essere indicata nei progetti.

La costruzione di nuovi edifici rustici comporta sempre l'obbligo della demolizione o rimozione di altri elementi di intaso delle corti agricole: baracche, tettoie, box in lamiera, ecc. Al loro interno saranno anche ricavate le autorimesse a servizio di abitazioni esistenti e sprovviste.

Ogni intervento edilizio all'interno di un B.C. dovrà attenersi alle prescrizioni dei G.P. individuati nelle schede di progetto.

#### Ambientazione

La progettazione degli edifici dovrà mirare all'integrazione dei nuovi manufatti nell'ambiente rurale, tenendo conto delle preesistenze edificate e delle caratteristiche del sito.

Si dovranno rispettare le alberature d'alto fusto esistenti, le zone boschive e la vegetazione ripariale lungo fossi e canali di scolo, i segni delle antiche suddivisioni poderali, i percorsi delle strade comunali e vicinali, e tutti gli altri elementi che danno carattere di pregio all'ambiente.

Sono vietate in ogni caso le alterazioni sensibili delle quote di campagna, l'abbattimento di alberi d'alto fusto e la demolizione di vecchi muri di recinzione dei fondi.

#### Composizione

La distribuzione dei volumi e la composizione architettonica manifesteranno l'assimilazione dei moduli dell'architettura rurale e tradizionale della zona, in una interpretazione attualizzata che tenga pur conto delle mutate esigenze dell'abitare odierno anche in campagna. Sono da evitare falsi stilistici con effetto rustico affidato a singoli elementi costruttivi o decorativi come portici, archi ecc. e ugualmente camuffamenti di tipologie urbane sotto scenografie rurali.

Gli elementi compositivi da soddisfare sono: unitarietà dei complessi edilizi, legame formale e

funzionale fra abitazioni e annessi di servizio, distribuzione dei volumi a corte, linearità dell'impianto planimetrico, della distribuzione dei fori e delle coperture; restano estranei e da evitare elementi come grandi terrazze, vetrate, coperture piane, forme bizzarre di camini, abbaini.

### Strutture

Si preferiranno sempre, salvo giustificati motivi, strutture continue: murature in laterizi, pietra o blocchi in calcestruzzo colorato; solai in legno o in latero cemento; coperture a falde con manto in coppi di laterizio a pendenza massima del 35%.

L'eventuale uso di strutture prefabbricate per gli annessi rustici dovrà essere mitigato dai tamponamenti, dalle coperture e dagli elementi di finitura.

Le gronde saranno sempre sporgenti nel senso della falda di copertura, mentre saranno a filo muro sui lati del timpano in caso di copertura a campana (due falde).

### Finiture

Si preferiranno serramenti esterni di porte e finestre in legno: a ventola, a libro o scorrevoli.

Non sono prescritti contorni alle aperture, ma sono vietati i marmi di spessore inferiore agli 8 cm.

Non sono ammessi gli intonaci plastici né i rivestimenti, anche parziali, in mattoni finiti, in piastrelle di grès o ceramica, in legno, in vetrocemento. E' ammessa invece la finitura esterna delle pareti con materiali faccia vista quando non si tratti di rivestimenti.

Le opere in ferro per esterni saranno di disegno lineare.

Le tinteggiature adotteranno colori chiari e caldi.

Ogni intervento di coloritura dovrà trarre spunto, oltre che dal rilievo degli stati di coloritura eseguiti nel tempo, anche dell'ambiente circostante cercando di coglierne gli elementi più significativi del suo intorno.

## INDICAZIONI PAESAGGISTICHE

All'interno delle zone agricole il Comune promuove interventi volti alla valorizzazione ambientale al fine di tutelare il territorio agricolo nelle sue diverse componenti: in particolare gli interventi dovranno favorire il mantenimento ed il rafforzamento delle siepi, dei filari e delle macchie campestri poste lungo il perimetro dei campi e dei corsi d'acqua, nonché la messa a dimora di essenze arboree autoctone e/o naturalizzate lungo le strade vicinali, con particolare riferimento a quelle poste in vicinanza di aree di interesse paesaggistico ed ambientale

Al fine di tutelare il sistema idrico presente nel territorio comunale, considerato l'interesse idrogeologico, ecologico ed ambientale che tale ecosistema riveste, e tenuto conto del fatto che il P.T.R.C. classifica tale territorio rurale come "caratterizzato da una buona integrità" paesaggistica, è fatto divieto di modificare e/o alterare in modo consistente i corsi d'acqua; è altresì vietata la costruzione di arginature ed il rivestimento artificiale dell'alveo dei corsi stessi.

### AMBITI A VERDE E SPONDE CORSI D'ACQUA

Si precisa che i fabbricati ricadenti all'interno dei B.C. sono considerati di pregio architettonico e paesaggistico, pertanto non è ammissibile l'ampliamento di volume se non espressamente individuato nella schedatura.

All'interno dei B.C. vengono individuate zone destinate a verde privato da trattarsi con particolare attenzione in quanto zone sensibili per i caratteri ambientali del sito e della valenza paesaggistica del B.C. e del suo ambito.

Pertanto ogni intervento diretto o di piano attuativo, dovrà salvaguardare e potenziare il patrimonio della vegetazione naturale, tutelando i valori naturalistici ed allo scopo di incrementare la vegetazione naturale nel rispetto degli equilibri biologici ed ambientali.

Devono altresì essere salvaguardati i filari di siepi, le alberature e le singole piante autoctone e o naturalizzate esistenti.

E' consentito lo sfoltimento e l'utilizzazione turnaria delle piante senza parere delle autorità competenti.

E' ammessa l'introduzione di specie vegetali arboree per la ricomposizione ambientale del sito quali: *Alnus glutinosa* (Ontano nero), *Salix caprea* (salicone), tutti i tipi di *Salix* (salici) esempio: *salix alba* (salice bianco) e *Salix Chrysocoma* (salice piangente), *Liriodendron Tulipifera* (tulipifera della Virginia), *Ailanthus Altissima* (ailanto), *Tamarix gallica* (tamerice), *Juniperus communis* (ginepro), *Eleagnos angustifolia* (olivo di boemia), *Quercus pubescens* (rovella), *Quercus ilex* (leccio), *Quercus pedunculata* (farnia), *Salix rosmarinifolia* (salice a foglia di rosmarino), *Fraxinus ornus* (orniello), *Crataegus monogyna* e *C. oxyacanta* (biancospino), *Gleditzia triacanthos* (spino di giuda), *carpinus betulus* (carpino bianco).

Ogni intervento sul B.C. dovrà interessare anche l'ambito pertinente il B.C. stesso, al quale dovrà essere posta attenzione sotto il profilo della ricomposizione ambientale; non si potrà in alcun modo prevedere la modifica delle sagome nelle sponde dei corsi d'acqua, per i quali potranno essere previsti soltanto interventi di manutenzione e conservazione dello stato dei luoghi.

Sono vietati:

- movimenti di terra quali scavi e sbancamenti suscettibili di alterare l'ambiente;
- spianamento di dossi;
- modifica della posizione, dell'altezza, della pendenza, della scarpata di terrazze di qualsiasi tipo;
- modificare il naturale andamento del terreno;
- scarichi d'acqua e scarichi di qualsiasi tipo e genere sui corsi d'acqua e in falda e come negli altri corpi idrici superficiali e sotterranei e negli altri strati superficiali del sottosuolo.

La tecnica consentita per il recupero delle sponde dei corsi d'acqua consiste nell'infissione, al

piede della scarpata, di pali stagionati di legno di acacia. Gli elementi della palafitta hanno lunghezza variabile tra 150 e 200 cm. e vanno infissi nel numero di 5 per metro di sponda. Successivamente si deve procedere alla pulizia dell'alveo da elementi lapidei di dimensioni eccessive, che devono essere sistemati a ridosso delle palafitte allo scopo di formare uno strato permeabile in grado di drenare le acque provenienti dalla sponda stessa. Ove necessario, lo strato drenante può essere integrato con ciottoli di altra provenienza.

### SPAZI LIBERI PERTINENZIALI

Tutte le aree libere dovranno essere mantenute decorosamente, sistemate e/o pavimentate secondo le indicazioni delle schede progettuali.

Le indicazioni di sistemazione, contenute nelle schede progettuali, vanno considerate come schemi di riferimento e potranno subire modifiche compatibili in fase di progettazione definitiva ed esecutiva, senza che tali modifiche costituiscano ulteriore Variante al Piano.

Pertanto le parti a verde privato inedificate potranno assumere un disegno planimetrico diverso da quello individuato nelle schede, non deve essere modificata la percentuale individuata nelle norme attuative di cui al paragrafo "Nuclei rurali con valore storico – ambientale".

Le medesime percentuali devono essere mantenute su tutti gli interventi progettuali ricadenti sui fabbricati non più funzionali al fondo agricolo.

Tutte le alberature di pregio esistenti dovranno essere conservate e dovranno essere messe a dimora nuove piante autoctone. La divisione delle diverse proprietà all'interno dell'ambito dei beni culturali, deve essere realizzata con siepi e/o essenze arboree al fine di evitare ed eliminare divisioni fisiche con materiali ricorrenti nell'edilizia civile.

La pavimentazione delle parti scoperte, queste intese come percorsi pedonali e meccanici, non interessate da verde privato dovranno essere realizzate con ghiaino lavato o materiali similari aventi caratteristiche altamente drenanti. Pertanto nei percorsi individuati nei B.C. è fatto assoluto divieto di utilizzare materiali bituminosi. E' ammesso perimetralmente e per una larghezza non superiore ai 150 cm. ai fabbricati individuati all'interno dei B.C., un marciapiede realizzato con pietre naturali o con elementi autobloccanti colore terre naturali.

I B.C. censiti qualora non avessero le caratteristiche di azienda agricola, è fatto d'obbligo la demolizione di concimaie a cielo aperto e/o chiuse, con obbligo di ripristino a verde privato dell'ambito interessato.

I fabbricati individuati all'interno dei B.C. con grado di protezione G.P.5 la cui ricostruzione avviene su altra area di sedime, l'area di sedime del fabbricato demolito dovrà essere recuperata e destinata a verde privato, dicitasi la medesima attenzione ambientale per quei fabbricati con grado di protezione G.P. 6.



**FASCE DI RISPETTO AI BENI CULTURALI**

Ad ogni ambito dei beni culturali censiti, deve essere mantenuta perimetralmente una fascia di rispetto pari a 20 metri, dove viene inibita la possibilità di edificare fabbricati di qualsiasi genere, fatto salvo i beni culturali individuati all'interno del centro abitato; in tal modo viene garantita la tutela e il rispetto della corte e/o del B.C. considerato.

**CARTELLI ED INSEGNE PUBBLICITARIE**

All'interno dei B.C. non è concessa l'installazione di insegne pubblicitarie, ma solo cartelli indicatori d'informazione di pubblico interesse.

Nella attesa di adeguato regolamento comunale sono eccezionalmente ammesse le insegne non luminose da apporre, all'interno del foro di apertura, sulle porte d'ingresso e sulle aperture delle attività commerciali (escluso il tipo "a bandiera") e le targhe che indicano la presenza di studi professionali e/o simili.

Nella costruzione degli allevamenti zootecnici dovranno essere rispettate le seguenti distanze

**a) Allevamenti zootecnici non intensivi a carattere familiare**

- |   |           |
|---|-----------|
| - dai confini di proprietà  | ml. 10,00 |
| - dai fabbricati ad uso abitativo afferenti l'aggregato abitativo aziendale     | ml. 15,00 |
| - dai fabbricati ad uso abitativo non afferenti l'aggregato abitativo aziendale | ml. 20,00 |
| - da altri fabbricati di proprietà  | ml. 10,00 |
| - da altri fabbricati non di proprietà  | ml. 10,00 |
| - dalle Z.T.O.  | ml. 80,00 |

**b) Allevamenti zootecnici intensivi ed insediamenti produttivi**

Valgono le distanze previste dal D.G.R.V. n°856/2012 e sue eventuali modifiche ed integrazioni.

**c) Annessi rustici**

- |  |           |
|--|-----------|
| - dai confini di proprietà   | ml. 5.00  |
| - dai fabbricati (comunque non inferiore all'altezza dei fabbricati) | ml. 10.00 |

<b>ZONA AGRICOLA</b>		
Indice di edificabilità territoriale	<u>mc.</u> mq.	Vedi norme di zona
Numero massimo dei piani	N.	2 (solo per abitazioni)
Altezza massima dei fabbricati	ml.	7,50*
Distanza minima dai confini	ml.	5,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml.	10,00
Distacco minimo tra corpi dello stesso edificio	ml.	10,00
Destinazione delle superfici scoperte		Agricoltura
Cavedi	--	Esclusi
Cortili chiusi	--	Esclusi

\* detta misura può essere derogata qualora venga dimostrata la necessità per esigenze di ciclo produttivo aziendale

## CAPITOLO IX° - ZONE A SERVIZI

### **Articolo 111 – Z.T.O. Attrezzature per l'istruzione - F1**

Zone destinate alla costruzione di edifici scolastici di qualsiasi ordine e grado. Le norme edilizie sono quelle fissate dalle leggi statali o regionali per le costruzioni di tali edifici, segnatamente il D.M. 18 dicembre 1975, il D.M. 13 settembre 1977, la L. n°23/1996, il D.P.R. 380/2001 e la D.G.R. 840/2009 e le loro modifiche e/o integrazioni.

### **Articolo 112 – Z.T.O. Attrezzature di interesse comune - F2**

In tali zone possono essere realizzati edifici destinati al culto, ai servizi sociali, culturali, assistenziali, sanitari, amministrativi e di pubblico servizio. La realizzazione di tali edifici compete all'Amministrazione Pubblica e agli enti a ciò preposti istituzionalmente. E' ammesso l'intervento di organismi privati, previa sottoscrizione, registrazione e trascrizione di apposita convenzione approvata dal Consiglio comunale.

Le norme edilizie sono quelle fissate dalle leggi statali o regionali per la costruzione di tali edifici.

Nell'area contraddistinta con il simbolo “\*S” all'interno della zona “F2” sono consentite le manifestazioni pubbliche o private a valenza campestre per la festa della comunità, sagra comunale, feste religiose della Madonna di Campagnamagra, ricorrenze istituzionali, di commemorazione aventi finalità sociali a valenza locale.

Al fine di garantire lo svolgimento delle attività menzionate nel comma precedente, anche in caso di avversità atmosferiche è consentito nell'ambito considerato realizzare strutture coperte nell'ordine di un rapporto di copertura pari al 10% dell'area. I volumi tecnici sono consentiti pur rimanendo nel rapporto di copertura sopra menzionato. E' fatto divieto di realizzare le strutture di cui sopra in conglomerato cementizio, consentendo solo l'utilizzo di materiali lignei.

In merito alle modalità previste per lo smaltimento dei rifiuti di qualsiasi genere deve essere garantita l'osservanza delle Leggi e delle Norme vigenti in materia di igiene ambientale e igienico-sanitaria.

E' fatto obbligo altresì il rispetto di tutte le Norme che regolano gli inquinamenti del suolo, dell'abitato e dell'atmosfera.

Le pavimentazioni delle parti scoperte a utilizzo di parcheggio e/o per le manifestazioni, come pure per le parti coperte, dovranno essere realizzate con ghiaio lavato o materiali similari aventi caratteristiche altamente drenanti. E' fatto assoluto divieto utilizzare materiali bituminosi.

Con Delibera di Giunta Comunale n. 154 in data 8 ottobre 2013, l'Amministrazione introduce alcune variazioni urbanistiche come di seguito descritte e valutate.

<b>Num. Prog.</b>	<b>Contenuto Sintetico</b>	<b>Valutazioni</b>
02c.	Terreno di proprietà comunale (Foglio 15 m.n.711-714 parte) si presta ad essere utilizzato per la costruzione di edifici residenziali ad uso prevalentemente privato	ACCOGLIBILE Cambio di destinazione d'uso Verifica dimensionamento standard
03c.	Terreno di proprietà privata (Foglio 19 m. n. 1734-1735-1743-1744-1747-1748-1753-1755-1754-1756-1759) si presta ad essere utilizzato come area per attrezzature pubbliche	ACCOGLIBILE Cambio di destinazione d'uso Verifica dimensionamento standard
04c.	Terreni ceduti dal PIRUEA "Alzeri" (Foglio 15 m. n. 36-37-303-308-425-536-736-748-754-768) di proprietà comunale possono essere destinati ad attrezzature pubbliche, all'"atterraggio" dei crediti edilizi, alla realizzazione di edifici residenziali e/o commerciali con vocazione di E.R.P.	ACCOGLIBILE Si tratta di una specificazione d'uso di aree pubbliche
05c.	Area D4/E/g oggetto della variante approvata con Delibera di Giunta Regionale n. 2143 in data 07 luglio 2000 si presta ad essere utilizzata come area per attrezzature pubbliche	ACCOGLIBILE Cambio di destinazione d'uso Verifica dimensionamento standard

#### AREE PER I DISTRIBUTORI DI CARBURANTE

Si rimanda alla legislazione vigente, con particolare riferimento a:

- D.Lgs. 11 febbraio 1998, n°32;
  - D.Lgs. 8 settembre 1999, n°346;
  - D.L. 29 ottobre 1999, n°383;
  - L.R. 23 ottobre 2003, n°23;
  - D.G.R. n°497 del 18 febbraio 2005;
- e loro modifiche e/o integrazioni.

**Articolo 113 – Z.T.O. Aree per parchi gioco e sport - F3**

Zone destinate a parchi, giardini aperti al pubblico, campi gioco, edifici da destinare a servizi sociali ed assistenziali e impianti sportivi pubblici.

Sono destinate direttamente ed esclusivamente al servizio ed alla manutenzione del verde e degli impianti:

- a) per i parchi e per il gioco: serre ed edifici per il ristoro e/o ricreazione;
- b) per gli impianti sportivi: gli impianti sportivi anche in edifici coperti ed eventuali pertinenze destinate esclusivamente a servizi complementari allo sport (amministrazione, spogliatoi, servizi igienici, biglietteria, magazzino).

La realizzazione di tali strutture ed edifici è di competenza della Amministrazione Comunale o di Enti a ciò preposti istituzionalmente. E' ammesso l'intervento su iniziativa di organismi privati, previa sottoscrizione di convenzione approvata dal Consiglio comunale. In tal caso, i volumi sono soggetti a vincolo di destinazione d'uso registrato e trascritto.

Le norme edilizie sono quelle fissate dalle leggi statali o regionali per la costruzione di tali strutture.

**Articolo 114 – Z.T.O. Aree per parcheggio - F4**

Zone destinate alla sosta degli autoveicoli e dei mezzi di trasporto in genere.

E' consentita la realizzazione di piccoli manufatti per attività strettamente collegate al parcheggio, quali distributori di carburante, entro il limite del 10% della superficie complessiva del parcheggio.

L'utilizzazione delle aree a parcheggio avviene di norma per iniziativa dell'Amministrazione Comunale.

Enti e privati possono sostituirsi al Comune previa sottoscrizione di apposita convenzione approvata dal Consiglio comunale e debitamente registrata e trascritta.

**Articolo 115 – Z.T.O. Verde privato (giardini, parchi, fabbricati, ecc.) - F6**

Trattasi aree da mantenere inedificate con parchi, giardini o fabbricati di particolare pregio o di colture di cui interessa la conservazione o adiacenti a Beni culturali o Storici.

Le superfici di tali zone non concorrono alla determinazione della volumetria ammessa per le zone limitrofe.

Quando trattasi di parchi, di giardini, di orti o di particolari colture è vietato abbattere piante esistenti o comunque modificare la fisionomia ambientale preconstituita.

Gli aumenti di volume sono ammessi esclusivamente se diretti a dotare gli alloggi dei necessari servizi igienici e impianti tecnologici nella misura 10% della volumetria esistente con un massimo

di 150 mc. per una sola volta e solo qualora non si tratti di fabbricati vincolati e/o di pregio architettonico e paesaggistico.

### **Articolo 116 – Ciclopista - F11**

Strada o parte di nastro stradale riservato al traffico ciclistico dove dovranno essere rispettate le norme del D.G.R. n°8018 del 27 dicembre 1991.

E' ammesso il transito motorizzato ai soli residenti e ai veicoli delle autorità di Pubblica sicurezza (vigili urbani, vigili del fuoco, polizia, carabinieri, ecc.).

### **Articolo 117 – Z.T.O. Autodromo del Veneto - F12**

Con lettera prot. n°4517/47.01 del 30 aprile 2002 il Dirigente Regionale "riteneva ammissibile" la variante di adeguamento al PAQE – D.C.C. n°36 del 21 giugno 2002.

Parere (favorevole) del Dirigente Regionale della Direzione Urbanistica e BB.AA.- lettera del 22 dicembre 2004 prot. n°832188/47.01

D.G.R. n. 2927 del 19 settembre 2006 – PAQE variante n. 3 alle norme di attuazione – approvazione art. 25 comma 9 LR 11/2004 – art.3 comma 1 LR 23/2005.

L'Autodromo di Trevenzuolo - Vigasio, come indicato nella Tav. n. 3 del piano di area e nella Tavola di Piano, è costituito dall'insieme di strutture, infrastrutture, servizi tecnici, servizi ricettivi e per la ristorazione, servizi agli uomini relativi ad un impianto idoneo alla effettuazione di manifestazioni sportive, di prove e di collaudi connessi agli sport ed alle attività motoristiche ed in particolare agli sport automobilistici, nonché quanto previsto dall'articolo 3 della L.R. n. 27 del 30.07.1999 e successive modifiche ed integrazioni.

#### Direttive

I Comuni, adeguano gli strumenti urbanistici al presente piano di area e, d'intesa tra di essi, approvano un progetto attuativo unitario che:

- a) individui, classifichi e disciplini le aree da destinare all'Autodromo ed alle relative attinenze e servizi;
- b) disciplini le diverse funzioni ed attività;
- c) preveda ed organizzai i raccordi con la viabilità di accesso ed i collegamenti con la grande viabilità a scala territoriale;
- d) indichi i criteri costruttivi per i fabbricati e per le sistemazioni delle acque;
- e) individui i criteri, gli interventi, e le opere necessarie al fine di garantire un corretto inserimento ambientale e per eliminare i fattori di disturbo.

I comuni di Trevenzuolo, Vigasio in sede di redazione del progetto dell'autodromo, concertano con la provincia e gli altri enti interessati, la realizzazione:

- dei sottoservizi necessari allo scolo delle acque ed al mantenimento dell'equilibrio idrogeologico;
- delle infrastrutture di mobilità sovracomunali necessarie per l'insediamento delle funzioni previste;
- delle azioni necessarie ad un corretto inserimento ambientale delle infrastrutture di tipo sovracomunale;
- della viabilità di accesso e collegamento opportunamente dimensionata per i carichi di traffico indotti dalle funzioni da insediare;
- della viabilità e i nodi di connessione con le infrastrutture esistenti e programmate.

#### Prescrizioni e vincoli

La quota di superficie permeabile del suolo, escluse le aree per la urbanizzazione primaria e secondaria, non deve essere inferiore al 30% della superficie territoriale oggetto dell'intervento. Il 50% della superficie permeabile deve essere rinaturalizzato attraverso forestazione con specie autoctone.

Urbanisticamente l'intera area viene definita "zona territoriale omogenea F" come all'art. 2 del D.M. 2 aprile 1968 n°1444 che così identifica "le parti di territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale".

L'area di utilizzo ai fini dell'edificabilità sarà del 30% in termini di generalità degli interventi e della superficie fondiaria.

Il progetto di autodromo è soggetto a V.I.A. così come stabilito dall'articolo 62 della Legge Regionale 28.01.2000 n°5 che dovrà comprendere tutta la zona F12 - Autodromo con particolare riferimento al sistema idraulico ed alla accessibilità viaria.

Gli interventi previsti sono assoggettati a S.U.A. di iniziativa pubblica.

L'intervento complessivamente inteso, è intervento di interesse pubblico e potrà essere realizzato nel rispetto delle presenti disposizioni, oltre che da un soggetto pubblico, dalla società di diritto privato partecipata da soggetti pubblici costituita ai sensi della L.R. 27 del 30.07.1999 o da altro soggetto privato che abbia la disponibilità delle aree oggetto di intervento, previo perfezionamento di apposita convenzione con le Amministrazioni comunali, con conferimento alla realizzazione e gestione delle infrastrutture pubbliche di urbanizzazione primaria e secondaria previste nell'ambito.

La normativa, per la definizione dei parametri edificatori, inserisce come riferimento la superficie lorda dei pavimenti (S.L.P.).

Tale indice sostituisce il concetto di volumetria, non presente nelle norme in quanto trattasi di aree a servizio che necessitano di infrastrutturazione tecnologiche e altezze opportune, per regolamenti diversi, alle attività complementari insediate sull'area.

Fermo restando quindi che l'indice di edificabilità rimane il 30%, della superficie complessiva dell'intervento, e che le maggiori altezze consentibili non superano la S.L.P. stimata con la presente norma che prevede una quantità massima di superfici edificabili per tutti i piani previsti in tutti gli edifici pari a S.L.P. di mq. 1.232.500.

Specifiche disposizioni in ordine alla regimentazione del sistema idraulico dovranno prevedere anche:

- ⇒ L'intero sistema territoriale che costituisce la Zona Territoriale Omogenea F12 - Autodromo, dovrà prevedere adeguati spazi ecologicamente attrezzati allo scopo di garantire una prevenzione integrata all'inquinamento dell'area, dell'acqua e del terreno.
- ⇒ Per quanto concerne la regimentazione del sistema idraulico, devono essere intraprese tutte le necessarie valutazioni e precauzioni per non alterare il livello di rischio idraulico esistente.
- ⇒ All'uopo si dovranno verificare le variazioni di permeabilità dei suoli e la risposta idrologica dell'area interessata, anche in relazione agli eventi meteorologici ricadenti sul Territorio, valutando la possibilità di inserimento di dispositivi che incrementino i processi di infiltrazione nel sottosuolo qualora la litologia del sottosuolo lo acconsenta.
- ⇒ Il sistema autodromo presenta una rilevante interferenza sul sistema idraulico della zona interessata, pertanto l'alterazione dell'ambito considerato dovrà prevedere superfici atte a garantire l'infiltrazione dell'acqua e/o la realizzazione di nuovi volumi d'invaso al fine di non modificare il grado di permeabilità del suolo.
- ⇒ Va effettuata la valutazione dello scolo delle acque e adottare misure di scolo meccanico mediante sistemi di bonifica, individuando i siti che presentano i migliori requisiti di sicurezza idraulica, garantendo oltre alla valutazione degli aspetti quantitativi del sistema idraulico, la valutazione di compatibilità della quantità delle acque scaricate nei corpi ricettori, offrendo idonee misure compensative per evitare l'inquinamento di falda.
- ⇒ Dovrà essere prodotto l'elaborato che espliciti quanto sopra menzionato e che asseveri la valutazione di compatibilità idraulica sulla trasformazione territoriale.

All'interno dell'area denominata quindi "zona F12 – Autodromo" saranno sviluppate tutte le attività e le funzioni inerenti all'autodromo e a quelle ricreative indirizzate all'intrattenimento del pubblico con attrazioni permanenti e temporanee connesse al mondo dell'automobile:

Le altezze relative agli edifici, all'interno delle singole funzioni, saranno di:

- ml. 25,00 per le zone a destinazione commerciale, produttiva e residenziale;



– ml. 35,00 per le zone destinate alle strutture ricettive, al polo tecnologico ed al parco tematico. Sono escluse dai suddetti limiti le strutture necessarie agli impianti tecnologici, la segnaletica di identificazione delle funzioni, la realizzazione di attrazioni tipiche del parco tematico e comunque di tutti quegli spazi o strutture che non prevedono la permanenza di persone.

Viene inoltre inserito, per un maggior dettaglio normativo:

1. Per la superficie lorda di pavimento si intende la somma delle superfici dei singoli piani, compresi ammezzati e soppalchi, al lordo delle murature.
2. Non sono conteggiati nel computo delle S.L.P., rilevanti al fine della verifica degli indici di zona:
  - le porzioni di fabbricato interrato, o seminterrate di una quota parte pari almeno al 50% della H netta dei locali rispetto alla quota zero;
  - i sottotetti praticabili quando abbiano altezza minima utile inferiore o uguale a cm.70 e altezza massima utile inferiore o uguale a ml.2,50;
  - i porticati o loggiati assoggettati ad uso pubblico;
  - i porticati o loggiati contenuti nella misura del 30% della superficie lorda di pavimento del fabbricato servito, non costituenti autonomo fabbricato;
  - i parcheggi e gli spazi di manovra, sia che siano pertinenziali, sia che siano standard, anche quando realizzati in struttura.
3. Sono esclusi dal calcolo della S.L.P. gli spessori delle pareti perimetrali qualora consentano un contenimento del consumo energetico superiore al 10% dei limiti minimi imposti dalla legislazione vigente in materia, così come esclusi dal calcolo delle H massime gli spessori dei solai che consentano un recupero energetico superiore al 10% dei limiti minimi imposti dalla legislazione vigente in materia.

### Pista

Si intende l'area fisica dove si struttura l'attività sportiva composta da pista, tribune, viabilità di servizio, paddok, officine di servizio, parcheggi, servizi vari e zone cuscinetto per la formazione di barriere naturali contro il rumore ed i venti dominanti.

La quota di superficie permeabile del suolo non sarà inferiore al 70% della superficie complessiva oggetto dell'intervento.

Concorrono alla determinazione della superficie territoriale permeabile anche le parti organizzate con blocchetti reticolari in calcestruzzo.

L'area di intervento di mq. 1.500.000 avrà una edificabilità distribuita come evidenziato in premessa escluso il tracciato della pista.

Le aree a parcheggio verranno calcolate sul massimo delle presenze consentibili ed incideranno sul 30% della superficie complessiva dell'intervento.

### Polo tecnologico sperimentale

Trattasi dei luoghi dove collocare strutture atte alla ricerca, alla sperimentazione ed alla realizzazione di prototipi e particolari in piccola serie destinati all'utilizzo agonistico e laboratori di ricerca e sperimentazione delle aziende del settore per la loro futura produzione.

E il Polo Tecnologico Artigianale, cioè dove sia possibile lo studio e la produzione; la modifica e la riparazione di autovetture; l'accessoristica e la ricambistica inerente la motoristica e la telaistica.

A questa funzione sono inoltre aggregabili:

- le strutture e gli impianti a disposizione dei fornitori diretti e indiretti dell'impianto tipo: officine; sedi team; sedi associazioni sportive; uffici e sedi di federazioni e collegati;
- un polo produttivo e logistico-distributivo destinato allo svolgimento dell'attività dell'impresa, dotato dei servizi primari e infrastrutturali in grado di svolgere tutte le funzioni collegate alla distribuzione con relativi servizi (logistica, finanza, ecc.) e alle attività produttive in genere e in stretta connessione con la funzione del polo tecnologico sperimentale escludendo la configurazione come da polo produttivo e logistico autonomo.

L'area per tali interventi ammonta a mq. 1.099.000 e consentirà un utilizzo edificatorio pari al 30% della superficie fondiaria.

Gli standards non potranno essere inferiori a quelli stabiliti dalla legge.

Per ogni singola azienda insediabile è ammesso ricavare una residenza per il titolare dell'attività o per la guardiania, per complessivi mc. 500.

Sarà possibile ai fini residenziali, anche per quanto necessario ad eventuali maestranze, accorpare tale disponibilità abitativa su un'unica area adibita allo scopo.

### Parco motoristico

Tale zona si articola in quattro diversi ambiti:

1. Area turistica-commerciale integrata, destinata al tempo libero e alle potenzialità indotte dall'autodromo e dal parco motoristico, con la previsione di attività commerciali di vicinato che devono essere in stretta connessione con l'area turistica all'interno del parco motoristico e non configurarsi come attività commerciale autonoma, delle attività turistico alberghiere della ristorazione e dei pubblici servizi;
2. strutture e spazi destinati alla conoscenza e allo sviluppo culturale del trasporto tramite iniziative di tipo museografico, conferenziale, fieristico espositivo;
3. strutture polivalenti a disposizione dell'utenza per scambi culturali, conoscitivi e didattici di materiali, mezzi tecnologici e altro;

4. strutture ludico ricreative indirizzate all'intrattenimento del pubblico con attrazioni permanenti e temporanee connesse al mondo dell'automobile, dei motori e di quanto altro ad essi connesso.

L'area per tali interventi ammonta a mq. 1.099.000 e consentirà un utilizzo edificatorio pari al 30% della superficie complessiva dell'intervento.

Gli standards non potranno essere inferiori a quelli stabiliti dalla legge.

Gli interventi dovranno perseguire le seguenti finalità:

- ⇒ La prestazione dei servizi reali rivolti alla diffusione delle innovazioni e al trasferimento tecnologico, alla assistenza organizzativa, e gestionale, alla certificazione della qualità, all'assistenza per la creazione di nuove imprese, alla riduzione dell'impatto ambientale derivante dai processi produttivi.
- ⇒ Agevolare lo sviluppo della presenza su mercati esteri, del miglioramento della tutela ambientale, della sicurezza del lavoro e del risparmio energetico.
- ⇒ Le aree saranno caratterizzate da una progettualità in grado di consentire elevati livelli qualitativi e di efficienza relativamente alle seguenti dotazioni: accessibilità diretta dell'area; connessione con i nodi logistici, i poli e le reti infrastrutturali a livello regionale; servizi a rete, comuni, diretti al soddisfacimento delle specificità insediative e delle vocazioni produttive quali, ad es. energia elettrica, fluidi industriali, fognature industriali, impianti di depurazione, impianti o sistemi di gestione dei rifiuti, centri servizi alle imprese ecc.
- ⇒ Una particolare cura dovrà essere posta nella progettazione degli edifici relativamente all'aspetto estetico dell'insieme dell'edificato ed al suo inserimento nel contesto ambientale circostante.
- ⇒ Alla riduzione degli impatti visivi e strutturali dei manufatti destinati alla produzione, o agli edifici la cui nuova altezza supera quella media del territorio, con azioni di inserimento di quinte arboree e dettagli progettuali che riducano la semplicità formale degli edifici.

Tali funzioni verranno omogeneizzate e stemperate con azioni e progetti di tutela, conservazione e valorizzazione del tipo:

- La creazione di “Corridoi ecologici” strutturati lungo le fasce stradali e a divisione delle diverse destinazioni d'uso delle aree;
- Il verde come elemento “connettivo” tra le funzioni e ancora tra queste e gli ambiti esterni;
- Il verde come fattore riduttivo dei vari tipi di impatto;
- Il verde come filo conduttore e legame fisico e culturale con il costruendo parco del Tione e del Tartaro;

- Le corti la loro salvaguardia e valorizzazione, funzionale all'iniziativa, in un indirizzo progettuale che ne preservi la tipologia all'interno di ambiti riconoscibili e specificatamente connotabili;
- Il reticolo delle infrastrutture agricole legate all'uso delle acque ed all'accesso rurale e quindi alle aree di tutela e di rispetto che il mantenimento e il ripristino richiedono;
- La viabilità di accesso e distribuzione delle singole funzioni che in una gerarchia dimensionale assicurino: funzionalità al flusso; recupero dei profili visivi; massima risposta ai varie molteplici tipi di accessibilità, modo e attraversamento dei siti;
- La rete infrastrutturale dei servizi;
- Valorizzazione e salvaguardia dell'elemento acqua come: cultura dell'area; presenza geologica da tutelare; elemento da riproporre al pari del verde, come fattore del "connettivo degli spazi aperti";
- Le indagini, le ricerche e gli approfondimenti progettuali: sugli impatti ambientali; sulla minimizzazione degli effetti; sulle tecnologie biologiche per la ricucitura di azioni progettuali; sulle ricomposizioni fondiarie e di movimenti di terra.

Il progetto così come indicato nelle direttive del P.A.Q.E. avrà una struttura unitaria nella sola eliminazione dell'ambito e nella norma attuativa e questo per quanto relativo all'assunzione delle priorità regionale tramite l'Articolo 9 della L.R. 5 maggio 1998 n°21:

- 1) la prima: tramite la trasposizione del cartiglio, con cui la regione ha identificato la destinazione ad autodromo, su una tavola di Piano in scala 1:5.000 che ne definisca perimetro e zonizzazione "Zona F12 – Autodromo";
- 2) la seconda: con la definizione dei parametri di utilizzo delle aree attraverso l'attivazione di un piano attuativo di iniziativa pubblica che possa prevedere anche zonizzazioni diverse da quelle a "servizio". L'attuazione potrà avvenire per stralci funzionali articolati per comparti intesi come unità minima di intervento legati alla complementarietà delle funzioni dell'Autodromo.

L'attribuzione di una dotazione edificatoria alle aree dei comparti sarà intesa come "indice territoriale convenzionale" secondo quanto previsto dalle indicazioni sulla perequazione urbanistica.

In attuazione degli strumenti urbanistici vigenti i comuni, secondo quanto previsto dall'art.120 del Decreto Legislativo 18 Agosto 2000 n°267 e successive modificazioni, possono costituire società per azioni per progettare e realizzare interventi di trasformazione urbana.

#### Successive integrazioni:

Osservazione accolta con delibera D.C.C. n°11 del 15 febbraio 2005 condivisa da lettera Dirigente Regionale del 22-12-2004 n°832188.

Adeguamento al DGR n°2927 del 19 settembre 2006 – PAQE – estratto norme di attuazione – testo licenziato da II° C.C. n°176 del 25 luglio 2006 – Variante n.3 recepita con D.C.C. n°53 del 03 novembre 2006 relativamente a:

Art. 61 Ambiti di interesse paesistico ambientale – prescrizioni e vincoli - dopo le parole: attività produttive e servizi si aggiunge: nonché gli interventi previsti dall'art. 88 del presente piano ricadenti all'interno dell'ambito di interesse ambientale con l'obbligo di prevedere: (con l'aggiunta) – “per gli interventi infrastrutturali previsti dall'art. 88 del presente piano, un idoneo progetto di inserimento ambientale per la salvaguardia dei paesaggi agrari con adeguate misure di valorizzazione e tutela degli elementi costitutivi, di cui ai punti b), c), d) ed h) delle direttive del presente articolo”.

Art. 63 Paleoalvei – prescrizioni e vincoli – viene aggiunto: “Fatto salvo quanto previsto all'art. 88 del presente piano. Per gli interventi infrastrutturali e di trasformazione urbanistica indicati all'art. 88 ricadenti all'interno degli ambiti disciplinati dal presente articolo, deve essere previsto idoneo progetto di inserimento ambientale e opportuni interventi di valorizzazione paesaggistica dei tracciati degli antichi rami fluviali, degli argini di valore storico-ambientale, dei relitti palustri e degli elementi di valore naturalistico collegati alla presenza dei corsi d'acqua.”



# REGOLAMENTO EDILIZIO





## PARTE PRIMA

### DISPOSIZIONI GENERALI

#### TITOLO I

#### NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO

##### **Articolo 1 – Contenuto, limiti e validità del regolamento edilizio**

Il presente regolamento disciplina ogni attività comportante trasformazione edilizia e/o urbanistica del territorio comunale sia sopra il suolo che nel sottosuolo, le caratteristiche e l'uso dei fabbricati o manufatti in genere, la vigilanza sulle suddette attività.

Considerata la natura di fonte normativa secondaria, il presente regolamento edilizio è efficace e vincolante in quanto non contrasti con atti normativi primari ai sensi dell'art. 5 della L. 142/90 e s.m.i..

Oltre alle disposizioni del presente regolamento, devono essere comunque osservate le norme statali o regionali che disciplinano la materia stessa, anche se non espressamente richiamate. Eventuali richiami devono comunque intendersi riferiti al testo di legge in vigore al momento dell'applicazione.

Le presenti norme prevalgono su altre disposizioni comunali in precedenza adottate che disciplinano identiche materie.

**I richiami alla legislazione riportati, in particolare con riferimento ai titoli abilitativi devono essere riferiti alla nuova normativa intervenuta in seguito all'entrata in vigore del D.P.R. n°380/2001 e della L.R. 01 agosto 2003, n°16.**

##### **Articolo 2 – Richiamo a disposizioni di legge e di regolamento**

Sulla disciplina dell'attività urbanistica ed edilizia si richiamano, oltre alle disposizioni del presente regolamento, le leggi Generali e Speciali della Repubblica Italiana e della Regione del Veneto ed in particolare le vigenti disposizioni in materia di:

- urbanistica;
- regime dei suoli;
- protezione delle bellezze naturali;
- tutela del patrimonio artistico, storico ed archeologico;
- provvedimenti per l'edilizia con particolari prescrizioni per le zone sismiche;
- requisiti dei materiali da costruzione;
- progettazione ed esecuzione di opere in conglomerato cementizio semplice, armato e precompresso;

- ordinamenti e previdenze professionali;
- boschi e foreste;
- terreni soggetti al vincolo idrogeologico;
- cave e miniere;
- acque pubbliche;
- proprietà termiche, igrometriche, di ventilazione e di illuminazione delle costruzioni edilizie;
- polizia mortuaria;
- impianti di ascensori e montacarichi;
- acquedotti ed elettrodotti;
- inquinamenti del suolo, del sottosuolo, delle acque e dell'atmosfera;
- prevenzione incendi, finanza locale;
- imposta sull'incremento del valore degli immobili;
- circolazione stradale;
- igiene e sanità;
- edifici ed impianti di uso collettivo;
- vincoli militari, aeroportuali, ecc.;
- servitù.

Si precisa, all'art. 107 del D.Lgs.267/00 che nel testo del presente regolamento ci si riferisce al Responsabile del Procedimento indicandolo come figura avente mansioni dirigenziali e pertanto coincidente con il Responsabile di Posizione organizzativa.

### **Articolo 3 – Responsabilità degli operatori**

L'osservanza del presente regolamento non limita le specifiche responsabilità stabilite dalla legge per i committenti, i titolari del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività, i progettisti, i direttori dei lavori; tale responsabilità si estende anche all'osservanza delle disposizioni contenute nel presente regolamento.

In particolare, il titolare del permesso di costruire, il committente e il costruttore sono responsabili, ai fini e per gli effetti delle norme vigenti, della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano nonché, unitamente al direttore dei lavori, a quelle del permesso di costruire e alle modalità esecutive stabilite dal medesimo. Essi sono, altresì, tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solidalmente alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.

Il direttore dei lavori non è responsabile qualora abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni del permesso di costruire, con esclusione delle varianti in corso d'opera, fornendo al

Responsabile del Procedimento contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa. Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto al permesso di costruire, il direttore dei lavori deve inoltre rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al Responsabile del Procedimento. In caso contrario il Responsabile del Procedimento segnala al consiglio dell'ordine professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il direttore dei lavori, che è passibile di sospensione dall'albo professionale per un periodo compreso tra i tre mesi e i due anni.

Per le opere realizzate dietro presentazione di denuncia di inizio attività, il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del codice penale. In caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione da accompagnare alla denuncia di inizio attività, l'amministrazione ne dà comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

## TITOLO II

### DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

#### **Articolo 4 – Interventi di manutenzione ordinaria**

Costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Rientrano in tale categoria i seguenti interventi:

- 1 - pulitura, riparazione anche con sostituzione parziale, tinteggiatura dei singoli elementi dell'edificio (intonaci, pareti, infissi, impianti, coperture ecc.);
- 2 - sostituzione con materiali aventi le stesse caratteristiche di elementi accessori ornamentali quali: pluviali, scossaline, grondaie, rivestimenti esterni ecc.;
- 3 - costruzione di arredi fissi interni anche con modesti interventi di muratura;
- 4 - spostamento di porte interne o chiusura ed apertura delle stesse;
- 5 - interventi descritti nella circolare Ministero L.L.P.P. n°1918 del 16 novembre 1977 per edifici produttivi o per aziende agricole;

Quando tali interventi riguardano elementi esterni del fabbricato, devono essere conservati i tipi di materiali, le tecnologie e le colorazioni precedenti e non devono comportare alterazioni edilizie e/o urbanistiche.

#### **Articolo 5 – Interventi di manutenzione straordinaria**

Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Rientrano in tale categoria i seguenti interventi:

- 1 - apertura, chiusura o modificazione di porte esterne o finestre quando tale intervento non sia conseguente o concomitante con modifiche distributive interne;
- 2 - consolidamento di strutture di fondazione o in elevazione, rifacimento di solai di calpestio, di scale e di coperture;
- 3 - opere accessorie ad edifici esistenti che non comportino comunque aumento di volumi e di superfici utili quali, ad esempio, impianto di ascensori, impianti termici, igienico sanitari, ecc., isolamenti termici acustici, scale di sicurezza ecc.;

- 4 - realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
- 5 - sostituzione di intonaci, rivestimenti, tinte, infissi sia interni che esterni, recinzioni, marciapiedi, sistemazioni e arredi esterni anche con caratteristiche e materiali diversi dai preesistenti, apertura di nicchie su pareti esterne per ricavare vetrine di esposizione merci;
- 6 - nuove canne fumarie su pareti esterne ecc..

Qualora sia prevista la sostituzione totale di più parti strutturali dell'edificio (murature portanti, solai, copertura ecc.) l'intervento va qualificato di risanamento conservativo e il Responsabile del Procedimento, eventualmente sentita la Commissione Edilizia e in base a valutazioni tecniche, può prevedere l'obbligo di attuazione globale o parziale dei provvedimenti di cui all'art. 18 del D.P.R. 28 giugno 1977 n°1052 in tema di isolamento termico e di tutte le successive modifiche e/o integrazioni.

### **Articolo 6 – Interventi di restauro e risanamento conservativo**

Sono tutti gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Rientrano in questa categoria i seguenti interventi:

- 1 - il restauro degli elementi architettonici interni ed esterni senza modificazione planimetrica o altimetrica degli stessi mediante operazioni di risanamento o rimessa a nuovo delle parti deteriorate, di consolidamento delle strutture e, nella impossibilità di realizzare tali operazioni, mediante opere di sostituzione degli elementi non recuperabili;
- 2 - il ripristino dell'impianto distributivo - organizzativo, originari spazi liberi, quali: le corti, i larghi, i piazzali, i giardini, gli orti, i chioschi;
- 3 - la ricostruzione, sulla base di documentazione e di analisi, delle parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
- 4 - la eliminazione delle superfetazioni;
- 5 - ogni intervento edilizio volto a riportare il fabbricato ad una situazione storica adeguatamente dimostrata.

Sono consentite parziali modifiche su fronti esterni purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico.

## **Articolo 7 – Interventi di ristrutturazione edilizia**

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi, area di sedime e caratteristiche dei materiali, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Rientrano in questa categoria:

- 1 - la realizzazione di impianti tecnologici o di servizi igienico - sanitari anche con modifica dei volumi e delle superfici delle singole unità immobiliari;
- 2 - l'accorpamento nel fabbricato principale di volumi pertinenziali;
- 3 - la modifica della distribuzione interna dei volumi con aumento delle unità immobiliari;
- 4 - la modifica della sagoma dell'edificio conseguente ad uno spostamento non superiore al 20% del volume esistente.

## **Articolo 8 – Interventi di ristrutturazione urbanistica**

E' costituita dagli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

## **Articolo 9 – Interventi di nuova costruzione**

Trattasi degli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite in precedenza.

Sono comunque da considerarsi tali:

1. la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al successivo punto 6;
2. gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
3. la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

4. l'installazione di torri e tralicci per impianti radio – ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
5. l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzate come abitazioni, ambienti di lavoro oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
6. gli interventi pertinenziali qualificati dalle norme di zona come interventi di nuova costruzione ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
7. la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

### TITOLO III

#### DESTINAZIONI D'USO

##### **Articolo 10 – Destinazione d'uso: definizioni**

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

a. Destinazione d'uso principale:

E' principale la destinazione d'uso che qualifica la zona territoriale omogenea.

Per quanto riguarda i fabbricati, è principale la destinazione che qualifica il fabbricato e che viene assegnata in sede di rilascio del permesso di costruire. Per i fabbricati di antica origine, la destinazione d'uso è quella che è desumibile dalla tipologia e dalla organizzazione distributiva del fabbricato o con prove diverse documentate.

b. Destinazione d'uso complementare:

E' complementare la destinazione d'uso che integra o rende possibile la destinazione d'uso principale.

Le destinazioni d'uso principali possono essere riportate alle seguenti fondamentali categorie: residenza; attività produttive artigianali o industriali; attività agricole; attività commerciali - direzionali; attività per turismo collettivo (alberghi, residence, pensioni colonie, ostelli ecc.).

##### **Articolo 11 – Destinazioni d'uso e variazioni**

I progetti per qualsiasi intervento edilizio devono indicare la destinazione d'uso del fabbricato e le specifiche utilizzazioni dei singoli vani.

- 1 - Per gli edifici esistenti nei cui progetti non siano riportate le indicazioni relative alla destinazione d'uso, questa va desunta, in mancanza di altri elementi, dalle caratteristiche tipologiche, costruttive e funzionali oggettive dell'immobile.
- 2 - Il cambio di destinazione che avviene senza interventi edilizi in quanto l'edificio o i singoli locali sono già strutturalmente funzionali anche per la nuova destinazione e che rimane nell'ambito delle destinazioni di zona previste dal Piano, o che comunque non sia con esse incompatibile, è soggetto a sola autorizzazione. Il proprietario dovrà richiedere il certificato di abitabilità o agibilità per la nuova destinazione qualora siano diverse le caratteristiche igienico - sanitarie stabilite per tale nuova destinazione, e corrispondere l'eventuale integrazione degli oneri di urbanizzazione. E' altresì dovuto il conguaglio del contributo sul costo di costruzione nelle ipotesi di cui all'art. 10 della Legge n°10 del 1977.



- 3 - Il cambio di destinazione concomitante o conseguente a interventi edilizi anche solo di straordinaria manutenzione è soggetto a permesso di costruire: in tali casi oltre al conguaglio degli oneri di urbanizzazione eventualmente dovuti, deve essere altresì corrisposto il contributo sul costo di costruzione calcolato in base al preventivo di spesa, nonché il conguaglio nei casi di cui all'art. 10, Legge n°10 del 1977.
- 4 - Il Responsabile del Procedimento ha facoltà di autorizzare, sia in via preventiva che in sanatoria, il cambio d'uso in contrasto con le previsioni dello strumento urbanistico, purché:
- la nuova destinazione non sia incompatibile con la destinazione di zona o con quella rimanente dell'edificio;
  - sia limitato ad una superficie non superiore al 50% della superficie utile di calpestio della singola unità immobiliare interessata;
  - non comporti esercizio di attività alberghiera.
- L'accoglimento o il diniego della domanda deve sempre essere motivato con concrete valutazioni sulla compatibilità o meno della nuova destinazione con le rimanenti destinazioni dell'edificio o con le caratteristiche della zona.
- 5 - La nuova destinazione è da ritenere incompatibile quando si possono verificare inconvenienti di carattere igienico-sanitario o per emissione o immissioni nocive o moleste.

### **Articolo 12 – Pertinenze e accessori**

Per pertinenze o accessorio si intende qualsiasi opera che sia funzionalmente connessa o di ornamento all'edificio principale, in conformità con quanto previsto dall'art. 817 C.C.

In particolare sono pertinenziali le opere che non fanno parte integrante e sostanziale dell'edificio principale ma che hanno con tale edificio un rapporto di dipendenza funzionale.

Sono accessori gli interventi costruttivi che entrano a far parte integrante e sostanziale dell'organismo edilizio originario non essendo possibile un loro uso autonomo e separato.

### **Articolo 13 – Opere precarie**

Si considerano precarie o provvisorie le opere che, indipendentemente dalle intenzioni del richiedente, sono non stabilmente infisse nel suolo e quindi tali da essere facilmente rimosse, e che inoltre assolvono a funzioni bene individuate e limitate nel tempo. L'uso limitato nel tempo (stagionale) ma ripetitivo per più anni esclude la precarietà della costruzione.

**TITOLO IV****DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI – TITOLI ABILITATIVI****Articolo 14 – Attività edilizia libera**

1. Interventi di manutenzione ordinaria: sono quelli che riguardano opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti; i lavori che devono essere di modesta entità, principalmente consistono nella riparazione di murature interne ed esterne, coperture, intonaci interni ed esterni, serramenti, pavimenti ed impianti; non sono comprese le modifiche alle dimensioni dei locali e le aperture e chiusure di porte e finestre;
2. Interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma o il prospetto dell'edificio;
3. Opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne ai centri edificati;
4. Interventi di assoluta urgenza e di necessità immediata disposti in base ad Ordinanze emanate dal Sindaco per la tutela della pubblica incolumità. Tali opere possono essere eseguite solo nei limiti necessari per conseguire le finalità dell'ordinanza sindacale. Tali interventi sono eseguiti sotto la responsabilità personale del proprietario o del conduttore, sulla base dell'Ordinanza prevista al comma n°2 del presente articolo, ed è fatto obbligo di presentare entro 15 gg. dal loro inizio, la domanda di permesso di costruire ai sensi dei precedenti articoli;
5. Gli interventi di demolizione di opere abusive ordinati dal Responsabile del Procedimento ai sensi della vigente legislazione;
6. Costruzione di baracche o prefabbricati da cantiere, aventi durata pari al Permesso di costruire rilasciato per i lavori;
7. Mostre campionarie provvisorie all'aperto;
8. Protezioni stagionali delle culture agricole come previste dalla L.R. n°11/2004;
9. I movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola, ai miglioramenti fondiari di tipo agronomico e alla coltivazione di cave o torbiere, nonché le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne ai centri edificati, nonché gli interventi comportanti l'occupazione precaria e temporanea del suolo privato.

Nei casi previsti dai precedenti punti 2, 3, 4 e 7, il proprietario, contestualmente all'inizio dei lavori, deve presentare al Responsabile del Procedimento una relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione che descriva le opere da compiersi e dichiarare che sono rispettate le norme di sicurezza, delle norme igienico - sanitarie e di quelle edilizie - urbanistiche vigenti.

**Articolo 15 – Opere soggette a Permesso di costruire**

Per eseguire le opere sotto elencate, nell'ambito del territorio comunale, deve essere fatta preventiva richiesta al Responsabile del Procedimento di apposito permesso di costruire.

E' prescritto il permesso di costruire per:

- a) interventi di nuova costruzione, così come definiti dal presente regolamento;
- b) interventi di ristrutturazione edilizia che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle Z.T.O. "Centro Storico", comportino mutamenti delle destinazioni d'uso;
- c) interventi di ristrutturazione urbanistica così come definiti dal presente regolamento;
- d) variazioni delle destinazioni d'uso delle costruzioni con opere a ciò preordinate;
- e) costruzioni e modificazioni di edicole funerarie;
- f) sistemazione di aree aperte al pubblico;
- g) costruzione di locali nel sottosuolo;
- h) collocamento e modificazione di apparecchiature esterne (torri, serbatoi, silos, ecc.);
- i) costruzioni prefabbricate (locali, box, tettoie, ripostigli per attrezzi da giardino, ecc.);
- l) collocazione di roulotte, case mobili, case prefabbricate e simili, quando non comportano l'occupazione precaria e temporanea del suolo e/o superiore ai mesi sei.

Si richiama altresì l'obbligo di chiedere ed ottenere un nuovo permesso di costruire per varianti di qualunque natura da apportare alle opere elencate nel presente articolo, ancorché in corso d'opera.

Per gli immobili di proprietà dello Stato, delle Regioni, delle Provincie, dei Comuni, degli Enti Pubblici il permesso di costruire per opere da realizzare in regime di diritto privato, è data a coloro che siano muniti di titolo, rilasciato dai competenti organi dell'Amministrazione, al godimento del bene.

**Articolo 16 – Attività edilizia delle pubbliche amministrazioni – opere da eseguirsi dal comune**

Le opere da eseguire dal Comune devono essere deliberate dal Consiglio o dalla Giunta Comunale e deve essere effettuata la validazione del progetto ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 18 aprile 1994, n°554.

### **Articolo 17 – Attività edilizia delle pubbliche amministrazioni – opere da eseguirsi dallo stato o dalla regione**

Per le opere in regime di diritto pubblico da eseguirsi da Amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale e per le opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi a cura degli enti istituzionalmente competenti, ovvero dei concessionari di servizi pubblici, l'accertamento della conformità alle prescrizioni delle norme e dei piani urbanistici ed edilizi, salvo che per le opere destinate alla difesa militare, è fatto dallo Stato, d'intesa con la Regione interessata.

La progettazione di massima ed esecutiva delle opere pubbliche di interesse statale, da realizzare dagli enti istituzionalmente competenti, per quanto concerne la loro localizzazione e le scelte del tracciato se difforme dalle prescrizioni e dai vincoli delle norme o dei piani urbanistici ed edilizi, è fatta dall'Amministrazione statale competente d'intesa con le regioni interessate, che devono sentire preventivamente gli enti locali nel cui territorio sono previsti gli interventi.

Se l'intesa non si realizza entro novanta giorni dalla data di ricevimento da parte delle regioni del programma di intervento, e il Consiglio dei Ministri ritiene che si debba procedere in difformità dalla previsione degli strumenti urbanistici, si provvede sentita la Commissione interparlamentare per le questioni regionali con decreto del Presidente della Repubblica previa deliberazione del Consiglio dei Ministri su proposta del Ministro o dei Ministri competenti per materia.

Resta fermo quanto previsto dalla legge 18 dicembre 1973 n° 880, concernente la localizzazione degli impianti per la produzione di energia elettrica e dalla legge 2 agosto 1975 n° 393, relativa a norme sulla localizzazione delle centrali elettronucleari e sulla produzione e sull'impiego di energia elettrica, e dalla legge 24 dicembre 1976 n° 898 per le servitù militari.

## TITOLO V

### AUTORIZZAZIONI ED ONERI

#### **Articolo 18 – Soggetti aventi titolo**

Le domande di permesso di costruire per l'attuazione di interventi edilizi e/o urbanistici, ai fini della loro validità, devono essere presentate dal proprietario dell'immobile o dal possessore di altro idoneo titolo, o da soggetti dagli stessi delegati con atto scritto.

La proprietà o il diverso titolo devono essere documentati mediante produzione dell'atto di acquisto anche in copia semplice, o di documenti giudiziari, contratti o certificati rilasciati dai competenti uffici. E' altresì sufficiente una scrittura privata di acquisto o il preliminare di compravendita registrato e trascritto; in tale caso l'atto definitivo di acquisto deve essere prodotto prima del rilascio del permesso di costruire.

Tra gli aventi titolo sono compresi:

- 1 - il proprietario dell'immobile;
- 2 - il superficiario cui è attribuito il diritto di fare e mantenere al di sopra o al di sotto del suolo altrui una costruzione separata dalla proprietà;
- 3 - l'enfiteuta al quale sono attribuiti gli stessi poteri di godimento che spettano al proprietario, oltre l'obbligo di migliorare il fondo. Nel concetto di miglioramento del fondo rientrano le addizioni fatte dall'enfiteuta, quali la costruzione della casa colonica, della stalla e simili;
- 4 - l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, i quali hanno il diritto di effettuare interventi di manutenzione straordinaria e di restauro oltre che di manutenzione ordinaria;
- 5 - il titolare di servitù prediale coattiva o volontaria tenuto a compiere gli atti necessari per rendere possibile l'esercizio della servitù attuando le manutenzioni e le trasformazioni inerenti al titolo;
- 6 - il conduttore di immobile urbano che può eseguire direttamente le riparazioni urgenti, a sensi dell'art. 1577 C.C.;
- 7 - l'affittuario del fondo rustico che può eseguire direttamente le opere riguardanti i miglioramenti dei fabbricati rurali e della casa di abitazione, nonché degli interventi consentiti dalla L.R. n°11/2004;
- 8 - il beneficiario dell'occupazione d'urgenza e l'avente causa di tale beneficiario, il titolare giudiziale per opera nuova o per danno temuto, o di provvedimento atipico di urgenza
- 9 - il tutore di minore e di interdetti legali e giudiziari;
- 10 - il curatore che può richiedere di effettuare interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo;
- 11 - il singolo comproprietario che, per l'esecuzione dei lavori, dovrà comunque rispettare i diritti degli altri aventi titolo secondo le norme del codice civile. In ogni caso l'attuazione dell'intervento

comporta l'automatica estensione dei vicoli sull'intera proprietà, secondo le previsioni del Piano. Qualora sia necessaria la formale costituzione di vincoli, il permesso di costruire potrà essere rilasciato solo dopo il compimento di tale formalità.

Il permesso di costruire è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa.

### **Articolo 19 – Domande di permesso di costruire e di giudizio preliminare**

Le domande di permesso di costruire, sottoscritte da uno dei soggetti legittimati a presentarle, bollate a termine di legge, redatte su modelli a stampa rilasciati dal Comune e corredate dalla prova dell'avvenuto versamento di tasse , contributi, diritti comunali, debbono essere indirizzate al Responsabile del Procedimento con allegati i disegni in quattro copie, compilati secondo le norme elencate di seguito all'interno del presente regolamento e con ogni altra documentazione richiesta. Deve inoltre essere allegata un'autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico – sanitarie nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale o nel caso in cui la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico – discrezionali.

Il Responsabile del Procedimento può richiedere un numero maggiore di copie degli elaborati di cui al comma precedente e particolari costruttivi in adeguata scala.

La domanda e le copie di tutti i disegni debbono essere firmate per esteso dal richiedente, dal proprietario dell'area, o titolare di idoneo diritto, dal Progettista, dal Direttore dei lavori e dall'Assuntore dei lavori.

I nominativi del Direttore dei lavori e dell'Assuntore dei lavori possono essere comunicati all'atto della dichiarazione di inizio dei lavori.

I firmatari sono responsabili, a norma di legge, per ogni inosservanza delle disposizioni di legge o regolamento e delle prescrizioni o modalità esecutive fissate nell'atto di rilascio del permesso di costruire.

Gli eventuali cambiamenti nelle persone del richiedente, del proprietario, del Direttore dei lavori o dell'Assuntore dei lavori, devono essere immediatamente comunicati al Responsabile del Procedimento mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno dagli interessati uscenti e subentranti.

Deve essere indicato nella domanda il domicilio dei firmatari.

Qualora la documentazione allegata alla domanda risulti incompleta, viene data tempestiva comunicazione agli interessati i quali dovranno provvedere di conseguenza.

Il Responsabile del Procedimento provvede, eventualmente sentita la Commissione Edilizia e il responsabile della A.S.L., nel caso in cui quest'ultimo parere non sia stato già presentato dal

richiedente o non possa essere sostituito da una autocertificazione ai sensi dell'art. 20, comma 1 del D.P.R. 380/2001.

Il richiedente chiede, ove necessario, il parere, l'autorizzazione e/o l'approvazione degli Enti e degli Organi competenti (\*) e ne consegna i relativi Nulla Osta, all'Amministrazione Comunale, prima del ritiro del permesso di costruire.

Qualunque progetto può essere preceduto da un più semplice elaborato di massima, allegato alla domanda in bollo sottoscritta dal richiedente e dal progettista, inteso ad ottenere un giudizio preliminare, sia urbanistico che compositivo, che non impegna in alcun modo il Comune.

Le concessioni edilizie rilasciate su territori soggetti all'autorizzazione a lottizzare dovranno espressamente riportare gli estremi dell'autorizzazione medesima ed essere fornite di stralcio planimetrico e normativo del piano di lottizzazione in cui si inseriscono e del quale dovranno rispettare le specifiche norme di attuazione e le previsioni planovolumetriche.

(\*) Regione (legge D.Lgs. 29 ottobre 1999, n° 490), Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici, ANAS, Vigili del Fuoco, Consorzi di Bonifica, Amministrazione Provinciale, Genio Civile, Questura, Ispettorato del Lavoro, Medico e Veterinario Provinciale, Ente Nazionale Previdenza Infortuni, Associazione Nazionale Controllo Combustione, Ispettorato Forestale, ENEL, ecc.

## **Articolo 20 – Norme per la presentazione dei progetti**

I disegni devono essere riprodotti in copia eliografica o simile e piegati nelle dimensioni UNI datate.

Essi devono in ogni caso comprendere una planimetria della località, aggiornata sul posto alla data di presentazione del progetto, in scala 1:2000, che comprenda punti di riferimento atti ad individuare con precisione la località ove si intenda eseguire l'opera o collocare il manufatto progettato.

Devono contenere altresì, per le opere soggette a permesso di costruire, l'indicazione della destinazione prevista dal Piano Regolatore Generale, secondo la disciplina urbanistica vigente nel territorio comunale, nonché le servitù e i vincoli di qualsiasi genere relativi all'area in esame.

Con riferimento alle singole opere previste dagli art. 4 e 5, i progetti devono inoltre contenere:

A per le nuove costruzioni, anche prefabbricate:

- a) relazione sommaria delle opere da eseguire;
- b) estratto autentico di mappa o certificazione del Professionista incaricato che trattasi di copia conforme all'originale, planimetria catastale, in scala 1:2000, estesa ad un raggio di almeno ml. 200 nei limiti del lotto interessato e stralcio del Piano degli Interventi della località interessata, evidenziando con colore indelebile la proprietà;
- c) planimetria, in scala 1:500, rilevata topograficamente, con l'indicazione del lotto sul quale deve sorgere l'edificio, completa di tutte le quote orizzontali e verticali atte ad individuarne

- l'andamento planimetrico ed altimetrico prima e dopo la sistemazione delle aree, compresi i fabbricati esistenti nei lotti limitrofi con le relative altezze e distacchi, gli allineamenti stradali quotati, sia dei fabbricati che delle recinzioni, e la larghezza delle strade prospettanti il lotto; devono altresì riportare le indicazioni quotate della planovolumetria di progetto, ( dimostrazione grafico - analitica );
- d) planimetria, in scala 1:200 o 1:500, della sistemazione dell'area con particolare riferimento agli accessi pedonali e carrabili, agli spazi per il parcheggio e la manovra dei veicoli, alle aree a verde con le relative alberature, alle pavimentazioni, agli eventuali punti luce esterni ed alla recinzione, per quest'ultima sono inoltre richiesti: sezione e prospetto tipo, in scala 1:100, con l'indicazione dei materiali impiegati, e sezione quotata, in scala 1:100, dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta;
  - e) tutte le piante dei vari piani in scala non inferiore a 1:100, quotate e recanti la precisa indicazione della superficie netta e della destinazione dei locali, nonché le misure di tutti i locali, delle aperture, i rapporti aeroilluminanti; con particolare riferimento ai capannoni industriali, laboratori artigianali, magazzini, depositi, ecc., debbono essere indicate le anche le attività che possono essere esercitate;
  - f) pianta, in scala 1:100 delle coperture, con l'indicazione dei volumi tecnici (torrette, vani scala, sovrastrutture varie, ecc.);
  - g) tutti i prospetti esterni, in scala 1:100, con l'indicazione dei volumi tecnici, dei prospetti relativi ad edifici adiacenti e relativi materiali esistenti;
  - h) almeno due sezioni verticali di cui almeno una in corrispondenza delle scale quotata in scala 1:100;
  - i) planimetria del fabbricato, in scala 1:100/1:200 (1:50 se in ZTO-A), con l'indicazione degli impianti relativi all'approvvigionamento idrico ed allo smaltimento delle acque usate e meteoriche quotati ed estesi fino alle reti collettrici;
  - l) i dati metrici relativi alla superficie fondiaria corrispondente, ai sensi delle norme di attuazione; i dati relativi alla superficie coperta, al volume, all'altezza del fabbricato, all'area destinata a parcheggio ed agli indici di fabbricazione;
  - m) riproduzione fotografica della zona interessata all'intervento, datata e firmata dalla Proprietà e dal Professionista incaricato;
  - n) estratto di partita catastale relativa all'area interessata ed eventuale corrispondenza con l'atto di proprietà;
  - o) indicazione delle licenze e delle concessioni edilizie rilasciate precedentemente nello stesso ambito di intervento edilizio;
  - p) indicazione di eventuali condoni (L.S. n° 47/85, L.S. n° 724/94), di sanatorie e di abusi edilizi



commessi nello stesso ambito di intervento edilizio.

Nel caso di complessi edilizi di notevole estensione gli elaborati di cui alle lettere e), f), g), h), i) possono essere rappresentati in scala 1:200.

B Per gli ampliamenti, le sopraelevazioni, le ristrutturazioni e i restauri:

a) le stesse indicazioni del comma precedente, sia per lo stato attuale che per la definitiva sistemazione; in ogni caso la rappresentazione grafica deve essere in corrispondenza fra lo stato di fatto e di progetto sia per le piante che per i prospetti e sezioni e comunque devono essere adottati colori diversi indelebili per le indicazioni dei manufatti da demolire (giallo), e da costruire (rosso), e parti condonate (verde).

C Per le nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, demolizioni e modificazioni di recinzioni:

- a) estratto autentico di mappa o certificazione del Professionista incaricato che trattasi di copia conforme all'originale, in scala 1:2000, estesa ad un raggio di almeno ml. 100 dai limiti del lotto interessato;
- b) planimetria, in scala 1:500, con l'andamento planimetrico della recinzione e tutte le quote orizzontali, riferite a capisaldi, necessarie per il tracciamento, l'indicazione degli accessi con relative misure, corredata da documentazione fotografica;
- c) sezione e prospetto - tipo della recinzione, in scala 1:20;
- d) sezione quotata, in scala 1:100, dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta;
- e) relazione tecnica contenente l'indicazione dei materiali impiegati:

D Per le demolizioni di edifici:

- a) estratto autentico di mappa o certificazione del Professionista incaricato che trattasi di copia conforme all'originale, in scala 1:2000, estesa ad un raggio di almeno ml. 200 dei limiti del lotto interessato;
- b) piante ed almeno una sezione, quotate, in scala non inferiore a 1:200 dello stato attuale del fabbricato, con l'indicazione in colore (giallo) indelebile delle parti da demolire;
- c) documentazione fotografica.

E Per il collocamento, la modificazione o la rimozione delle opere di cui al punto e) dell'art. 4:

- a) planimetria quotata, in scala 1:100, qualora necessaria;
- b) prospetti e sezioni quotati, in scala 1:20;
- c) indicazioni di materiali e di colori.

F Per variazione e nuove decorazioni pittoriche, tinteggiature, rivestimenti ed ornamenti di qualunque genere sulle pareti esterne degli edifici:

- a) prospetti, in scala 1:100;
- b) particolari, in scala 1:20;
- c) indicazioni dei materiali e dei colori con campione allegato su carta o stoffa;

d) elaborato fotografico comprensivo degli edifici limitrofi:

G Per le lottizzazioni delle aree e le opere di urbanizzazione relative:

a) relazione tecnica con la descrizione dell'intervento;

b) estratto del Piano degli Interventi, con evidenziata l'area da lottizzare;

c) estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento, rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale in data non anteriore a sei mesi dalla data di presentazione del progetto;

d) rilievo topografico, in scala 1:500, della zona nella quale si inserisce la lottizzazione, esteso alle aree limitrofe per una fascia di almeno ml. 50, con l'indicazione del terreno, delle strade e dei fabbricati esistenti, con le relative quote piani - altimetriche;

e) progetto di lottizzazione (\*), quotato planivolumetricamente, in scala 1:500, con l'indicazione delle strade, delle piazze, dei marciapiedi, dei parcheggi e della relativa segnaletica, delle alberature, del verde pubblico e degli altri spazi pubblici, delle aree edificabili con le relative indicazioni planovolumetriche e delle altre opere di urbanizzazione primaria (fognature e scarichi industriali, approvvigionamento idrico, gas, pubblica illuminazione, rete telefonica, corrente elettrica per uso domestico ed industriale con le relative cabine di trasformazione, ecc.), il tutto corredato da idonea documentazione fotografica;

f) sezioni trasversali e profili longitudinali delle strade, quotati, in scala adeguata con l'indicazione dei materiali di pavimentazione delle cordone, dei pozzetti, delle cunette, nonché delle pendenze e delle quote, ecc.,

g) l'indicazione delle destinazioni dei fabbricati e delle aree.

(\*) Il progetto viene redatto nel rispetto dei rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, secondo la vigente legislazione.

H Per gli scavi ed i movimenti di terra, gli impianti sportivi all'aperto, la modifica di aree a bosco, la sistemazione di parchi e di aree aperte al pubblico, la costruzione di ponti e di accessi pedonali e carrabili, l'apertura di strade e la costruzione di manufatti stradali, la costruzione di piscine private:

a) planimetria, in scala 1:500 (\*\*), quotata, dello stato attuale e della definitiva sistemazione di progetto, con l'indicazione delle sezioni stradali, delle sezioni di escavo, dei rilevati e dei manufatti da costruire;

b) piante, prospetti, sezioni dei manufatti, quotati, in scala adeguata;

c) elaborato fotografico della zona interessata.

(\*\*) Qualora l'opera in progetto riguardi strade, canali o altri manufatti di notevole estensione, la planimetria potrà essere in scala 1:2000

I Per la costruzione di locali nel sottosuolo:

a) planimetria catastale, in scala 1:2000, estesa ad un raggio di almeno ml. 200 dai limiti del lotto

interessato;

- b) piante quotate di tutti i piani, in scala 1:100, con l'indicazione della destinazione dei locali;
- c) almeno una sezione verticale, quotata, in scala 1:100.

L Per le opere previste al punto h) dell'art. 4:

- a) planimetria catastale, in scala 1:2000, estesa ad un raggio di almeno ml. 200 dai limiti del lotto interessato;
- b) piante e prospetti, quotati, delle opere da eseguire, in scala 1:100.

M Per le mostre e i depositi:

- a) planimetria catastale, in scala 1:2000, estesa ad un raggio di almeno ml. 200 dai limiti del lotto interessato;
- b) planimetria dell'area, in scala 1:2000, con l'indicazione degli spazi destinati al deposito, della recinzione, delle zone alberate, delle attrezzature fisse e della viabilità.

N Per le varianti da apportare a progetti approvati:

- a) il progetto approvato con le modifiche richieste indicate in colore indelebile, rosso per le parti aggiunte, giallo per quelle in demolizione e verde per le varianti da apportare.

E' facoltà del Responsabile del Procedimento, sentita la Commissione Edilizia o l'U.T.C., chiedere ulteriori delucidazioni, relazioni illustrative, grafici, fotografie, plastici, fotomontaggi, planivolumetrie, modine, simulacri in sito ecc. e campionature in corso d'opera, e comunque ogni altra documentazione necessaria per l'esatta valutazione dell'opera per la quale è richiesta il permesso di costruire o fatta la denuncia.

In tal caso i termini di cui al successivo articolo restano nel frattempo sospesi o decorrono dalla data di presentazione degli elaborati richiesti:

Il Comune fornirà a richiesta degli interessati notizie su tutti i vincoli ricadenti nella propria area e ne manterrà aggiornato il relativo elenco allegato al Piano..

Prima del rilascio del permesso di costruire ad edificare debbono essere prodotti a cura del richiedente i seguenti documenti:

- copia dell'atto notarile di proprietà o prova del titolo a richiedere il permesso di costruire con allegato estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento, rilasciati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- eventuali nullaosta degli Enti di cui all'art. 19;
- prova dell'avvenuto versamento di tutti i diritti comunali e contributi statali e sanitari previsti.

Per quanto concerne le opere in cemento armato e le strutture metalliche, si applica quanto prescritto dalla L.R. 13 aprile 2001, n°11 e s.m.i..

Dovranno essere rispettate le norme indicate dalla Legge 9 gennaio 1991 n°10 di cui al D.P.R. 26 agosto 1993 n°412 e loro modifiche e/o integrazioni, pertinente alla progettazione ed installazione l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici al fine del contenimento dei consumi di

energia.

Dovranno inoltre essere rispettate le norme per la sicurezza degli impianti indicati nella legge 5 marzo 1990 n°46 e s.m.i..

### **Articolo 21 – Istruttoria sulla domanda**

Le domande di permesso di costruire, dopo la loro registrazione nel protocollo generale del Comune, vengono trasmesse allo sportello unico per l'edilizia.

Lo sportello unico comunica entro dieci giorni al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi della Legge 7 agosto 1990, n°241 e successive modificazioni ed integrazioni.

L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione.

Il responsabile del procedimento verifica i dati del progetto e stende una sintetica relazione, terminando l'istruttoria entro il termine di sessanta giorni dalla data della presentazione della domanda.

Entro il medesimo termine, il Responsabile del Procedimento acquisisce, ove necessario, i pareri prescritti dagli uffici comunali, i pareri di cui all'art. 5, comma 3 del D.P.R. 380/2001 e valuta la conformità del progetto alla normativa vigente.

Il responsabile del procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del permesso di costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può, nello stesso termine di sessanta giorni, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato e, in caso di adesione, e' tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni. La richiesta di cui al presente comma sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine.

Il termine di sessanta giorni può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione o che questa non possa acquisire autonomamente. In tal caso, il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

Nell'ipotesi in cui, ai fini della realizzazione dell'intervento, sia necessario acquisire atti di assenso, comunque denominati, di altre amministrazioni, diverse dalla A.S.L. e dai Vigili del Fuoco, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della legge 7 agosto 1990, n°241, e successive modificazioni. Qualora si tratti di opere pubbliche incidenti su beni culturali, si applica l'articolo 25 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n°490 e s.m.i..

Qualora nel corso dell'istruttoria il richiedente presenti di sua iniziativa modifiche alla domanda o al

progetto già agli atti, deve essere ripetuta l'istruttoria e il termine per la decisione del Responsabile del Procedimento inizia a decorrere dal deposito dei nuovi elaborati.

## **Articolo 22 – Decisioni del Responsabile del Procedimento**

Il Responsabile del Procedimento deve adottare i propri provvedimenti definitivi entro i termini di cui sopra.

La decisione del Responsabile del Procedimento può essere di accoglimento, di rigetto della domanda o soprassessoria.

Quando accoglie la domanda, nonostante eventuale parere contrario degli Organi Consultivi, è tenuto a darne idonea motivazione anche in documento separato da proprio provvedimento.

Quando respinge la domanda deve sempre dare adeguata indicazione di tutti i motivi che ne ostacolano l'accoglimento.

Deve sospendere ogni decisione sulla domanda quando sia necessario applicare le misure di salvaguardia previste dalle leggi vigenti.

Il permesso di costruire per realizzare le opere di urbanizzazione e per le costruzioni previste in strumenti attuativi definitivamente approvati, può essere rilasciato solo dopo che sia stata registrata e trascritta la convenzione urbanistica e attuato quanto dalla stessa convenzione previsto.

## **Articolo 23 – Permesso di Costruire**

Il permesso di costruire, che lo sportello unico provvede a notificare all'interessato, è adottato dal Responsabile dell'ufficio entro 15 giorni dalla proposta di provvedimento o dall'esito della eventuale conferenza di servizi.

Per gli immobili di proprietà dello Stato il permesso di costruire è dato a coloro che siano muniti di titolo, rilasciato dai competenti organi dell'Amministrazione, al godimento del bene.

Il permesso di costruire viene pubblicato all'albo pretorio per 15 gg. consecutivi a decorrere dal giorno feriale successivo alla data del rilascio del permesso di costruire stessa, essa è disponibile con i relativi atti di progetto presso la sede comunale, dove chiunque può prenderne visione.

Il permesso di costruire viene comunque rilasciato dopo l'avvenuto perfezionamento delle denunce e dopo l'avvenuto versamento dei contributi di legge ed in particolare del contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione e del costo di costruzione di cui all'art. n°3 L.S. n°10/77 e s.m.i., come previsto dal successivo art. 27.

Il permesso di costruire viene sempre rilasciato fatti salvi ed impregiudicati i diritti di terzi anche ai fini dell'applicazione delle vigenti norme di legge e delle norme del presente Regolamento, anche se il provvedimento del Responsabile del Procedimento non contenga espressa menzione al riguardo.

Ogni permesso di costruire va redatto in duplice copia originale di cui una in bollo, va inserita nel repertorio comunale e va notificata all'interessato o a persona da lui delegata da un funzionario comunale.

Il permesso di costruire è irrevocabile ed oneroso. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio.

#### **Articolo 24 – Ammissibilità delle domande di Permesso di Costruire**

Il permesso di costruire è subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso. In quest'ultimo caso, in sede di presentazione della domanda di permesso di costruire, occorre dichiarare, in particolare, come si provvederà:

- a) all'approvvigionamento di acqua potabile (acquedotto, pozzi artesiani, pozzi trivellati, sorgenti) con dotazione minima per abitante/giorno di l. 250;
- b) alla dispersione, che dovrà essere igienicamente accettabile, delle acque bianche, bionde e nere nel rispetto delle norme di cui alla Legge 10 maggio 1976 n°319 e successive modificazioni e/o integrazioni.

#### **Articolo 25 – Richiesta e rilascio di copie**

Chiunque può prendere visione presso gli Uffici Comunali del permesso di costruire e dei relativi atti di progetto, nell'orario a tale fine prefissato o di volta in volta stabilito dal Responsabile del Procedimento o dal Segretario Comunale.

Chi intende avere copia dei documenti di cui al primo comma deve farne richiesta al Responsabile del Procedimento in competente bollo, precisando i documenti richiesti e l'uso previsto.

I documenti sono sempre rilasciati in copia autentica e previa corresponsione al Comune dei relativi diritti e spese.

Il Responsabile del Procedimento con provvedimento motivato può non consentire la visione o il rilascio di copie di documenti non necessari per valutare la legittimità del permesso di costruire o comunque contenenti informazioni o valutazioni su persone, o notizie da considerare riservate. In tali casi il rilascio di copie può avvenire solo previa disposizione della Autorità Giudiziaria.

**Articolo 26 – Efficacia temporale e decadenza del Permesso di Costruire**

Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori.

Entrambi i termini possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso.

Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza venga concessa una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico – costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante denuncia di inizio attività.

Il permesso decade anche con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati nei termini stabiliti e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

**Articolo 27 – Onerosità del Permesso di Costruire**

Il permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione, secondo il disposto della Legge Statale 28 gennaio 1977 n° 10 e della Legge Regionale n°11/2004 e successive modificazioni.

**Articolo 28 – Oneri di urbanizzazione**

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione è determinata con deliberazione di Consiglio Comunale, se esistenti, in base alle tabelle parametriche che la Regione definisce per classi di comuni.

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono aggiornati ogni cinque anni.

La quota di contributo riguardante gli oneri di urbanizzazione è corrisposta al Comune all'atto del rilascio del permesso di costruire, fatta salva la possibilità dei titolari del permesso di avvalersi del disposto dell'art. 47 della Legge 5 agosto 1978 n°457 e s.m.i., in merito alla loro rateizzazione.

In caso di rateizzazione i concessionari sono tenuti a presentare al Comune idonee garanzie ai sensi dell'art. 13 della legge 14 gennaio 1978 n°1 e s.m.i..

### **Articolo 29 – Costo di costruzione**

Il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato periodicamente dalle regioni.

Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, ovvero in eventuale assenza di tali determinazioni, il costo di costruzione è adeguato annualmente, ed autonomamente, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT).

Il contributo afferente al permesso di costruire comprende una quota di detto costo, variabile dal 5 per cento al 20 per cento, che viene determinata dalle regioni in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione.

Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, così come individuati dal comune in base ai progetti presentati per ottenere il permesso di costruire.

Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia così come definiti nel presente regolamento, il comune ha comunque la facoltà di deliberare che i costi di costruzione ad essi relativi non superino i valori determinati per le nuove costruzioni ai sensi di quanto sopra.

La quota del contributo relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio, è corrisposta in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune, non oltre sessanta giorni dalla ultimazione della costruzione.

### **Articolo 30 – Alternativa al pagamento delle spese di urbanizzazione**

Il concessionario può, in alternativa al pagamento della quota afferente all'incidenza delle opere di urbanizzazione di cui alla normativa vigente, realizzare le opere in proprio a scomputo totale o parziale della quota dovuta.

Il Responsabile del Procedimento, avvalendosi dell'Ufficio Tecnico e se è il caso dell'Ufficio Tecnico Erariale, deve procedere ad una valutazione del costo reale delle opere da realizzare direttamente dal concessionario e compararle con la somma che il medesimo avrebbe dovuto versare se non avesse realizzato direttamente le opere.

Qualora il valore delle opere da eseguire risulti inferiore alla somma che avrebbe dovuto versare il concessionario, lo stesso deve corrispondere al Comune la differenza.



**Articolo 31 – Riduzione o esonero dal contributo di costruzione**

Il contributo per la realizzazione della prima abitazione è pari a quanto stabilito per la corrispondente edilizia residenziale pubblica, purché sussistano i requisiti indicati dalla normativa di settore.

Il contributo di costruzione non è dovuto:

1. per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale. Si considera a titolo principale l'imprenditore che dedichi all'attività agricola almeno due terzi del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dall'attività medesima almeno due terzi del reddito globale dal lavoro risultante dalla propria posizione fiscale (art. 12 della Legge 9 maggio 1975 n°153); tale requisito viene accertato mediante certificazione del competente Ispettorato Provinciale per l'Agricoltura;
2. per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;
3. per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
4. per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
5. per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico - storica e ambientale.
6. per gli interventi di manutenzione straordinaria (per la manutenzione ordinaria il permesso di costruire non è richiesto);
7. per le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni, nonché per la realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;

Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione.

### **Articolo 32 – Onerosità relativa al Permesso di Costruire per opere o impianti non destinati alla residenza**

Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali od artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche.

La incidenza di tali opere è stabilita con deliberazione del Consiglio Comunale in base ai parametri definiti dalla Regione con i criteri di cui al comma 4, lettere a) e b), dell'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380 e s.m.i., nonché in relazione ai tipi di attività produttiva.

Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali è subordinata alla corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione e ad una quota non superiore al 10% del costo documentato di costruzione, da stabilirsi con Deliberazione Consiliare.

### **Articolo 33 – Edilizia convenzionata**

Per gli interventi di edilizia abitativa, compresi quelli sugli edifici esistenti, il contributo afferente al permesso di costruire è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il Comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo di cui all'art. 18 del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380 e s.m.i..

Nella convenzione può essere prevista la diretta esecuzione da parte dell'interessato delle opere di urbanizzazione, in luogo del pagamento della quota relativa; in tal caso debbono essere descritte le opere da eseguire e precisati i termini e le garanzie per l'esecuzione delle opere medesime.

Può tenere luogo della convenzione un atto unilaterale d'obbligo con il quale il concessionario si impegna ad osservare le condizioni stabilite nella convenzione-tipo e a corrispondere nel termine stabilito la quota relativa alle opere di urbanizzazione, ovvero ad eseguire direttamente le opere stesse.

La convenzione o l'atto d'obbligo unilaterale sono trascritti nei registri immobiliari a cura del Comune e a spese del concessionario.

E' possibile convenzionare parte delle unità immobiliari costituenti uno stesso edificio purché la convenzione sia riferita a tutti i locali che compongono l'unità stessa e alla quota parte degli spazi comuni.

**Articolo 34 – Permesso di lottizzare**

Il permesso di lottizzare viene rilasciato dal Responsabile del Procedimento, dopo che sia stata espletata la procedura prescritta dalla Legge Regionale n°11/2004 e successive modificazioni e/o integrazioni.

La convenzione, oltre che a prevedere quanto disposto dalla legislazione urbanistica e comprendere esplicitamente quanto elaborato nel progetto di lottizzazione che ne fa parte integrante ed imprescindibile, precisa le norme relative alla buona esecuzione, all'ultimazione, alla manutenzione ed al collaudo delle opere di urbanizzazione.

Nella convenzione sono determinate le aree da cedere al Comune e l'attrezzatura delle stesse; viene indicata inoltre la quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria a carico del lottizzante, determinata in base alle tabelle parametriche Regionali e deliberata dal Comune con apposito provvedimento Consiliare.

In casi particolari e documentati, quando la quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria venga convertita in denaro, nella convenzione il Comune si impegna ad utilizzare detta somma per realizzare le opere di urbanizzazione secondaria previste dalla vigente disciplina urbanistica.

## TITOLO VI

### DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

#### **Articolo 35 – Interventi subordinati a D.I.A.**

Sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività gli interventi non riconducibili agli interventi subordinati a permesso di costruire e non oggetto di attività edilizia libera.

Sono altresì sottoposte a denuncia di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire.

Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale.

La realizzazione di interventi subordinati a denuncia di inizio attività, così come definiti in precedenza, che riguardino immobili sottoposti a tutela storico – artistica o paesaggistico – ambientale è comunque subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle specifiche previsioni normative, con particolare riferimento ai contenuti e alle disposizioni del D.Lgs. 29 ottobre 1999, n°490 e s.m.i..

#### **Articolo 36 – Disciplina della D.I.A.**

Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta allo sportello unico la denuncia, accompagnata dagli opportuni elaborati progettuali e da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici e al regolamento edilizio vigenti nonché il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico – sanitarie.

La denuncia di inizio attività deve essere corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni. La realizzazione della parte non ultimata entro tale termine è subordinata a nuova denuncia. L'interessato è comunque tenuto a comunicare allo sportello unico la data di ultimazione dei lavori.

Nel caso di immobili sottoposti a vincolo, la denuncia è priva di effetti in mancanza di atto di assenso da parte delle amministrazioni competenti al suo rilascio.

La sussistenza del titolo è provata con la copia della denuncia di inizio attività da cui risulti la data di ricevimento della stessa, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato nonché gli eventuali atti di assenso necessari.

Una volta ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale che va presentato allo sportello unico e che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato con la denuncia di inizio attività.

**TITOLO VII****ESECUZIONE DEI LAVORI, COLLAUDO E ABITABILITA'****Articolo 37 – Attività preliminari all'inizio dei lavori**

Prima di dare inizio alle opere autorizzate il titolare del permesso di costruire deve:

- 1 - comunicare al Responsabile del Procedimento i dati anagrafici e professionali del Direttore dei Lavori e dell'assuntore dei lavori qualora non vi abbia già provveduto (tale comunicazione deve essere firmata dagli interessati per accettazione);
- 2 - comunicare la data dell'inizio dei lavori chiedendo eventualmente il sopralluogo dell'Ufficio Tecnico per la determinazione dei punti di linea e di livello;
- 3 - predisporre e porre in opera all'interno del cantiere, ma visibile dall'esterno, un cartellone avente dimensioni minime di cm. 70 x 100 con indicati:
  - a) l'oggetto e la destinazione dell'opera da costruire;
  - b) il nome del progettista, del Direttore dei Lavori e dell'assuntore dei lavori;
  - c) il titolare del permesso di costruire o autorizzazione e gli estremi delle stesse;
  - d) il nome dell'assuntore delle opere di natura;
  - e) il nome del calculatore delle opere in c.a..
- 4 - depositare nell'ufficio del Comune in duplice copia:
  - a) la documentazione relativa al progetto esecutivo dell'isolamento e impianto termico del fabbricato, sottoscritta dal committente e dal progettista come stabilito dalla L.S. n°10/91 e successivo regolamento di esecuzione;
  - b) isolamento per fabbricati industriali;
  - c) copia della denuncia depositata al Genio Civile per le opere in conglomerato cementizio armato, ove prescritta (L. n°1086 del 5 novembre 1971 – D.P.R. 6 giugno 2001, n°380);
  - d) ogni documento o autorizzazione richiesti dalla vigente legislazione per l'inizio dei lavori.

**Articolo 38 – Direttore dei lavori**

Il Direttore dei lavori è richiesto per qualsiasi intervento eccedente la straordinaria manutenzione e deve essere in possesso dei requisiti professionali necessari in relazione al tipo di opere da eseguire. La sua nomina può essere fatta contestualmente alla domanda di permesso di costruire, o con dichiarazione successiva, ma precedente all'inizio dei lavori; in ogni caso deve risultare la sua esplicita dichiarazione di accettazione dell'incarico.

L'eventuale successiva rinuncia all'incarico è efficace solo dal momento in cui perviene al Comune. In tale caso i lavori devono essere immediatamente sospesi fino alla nomina ed accettazione di un

nuovo direttore. Il Direttore dei Lavori è responsabile per qualsiasi difformità o irregolarità delle opere realizzate fino al momento della comunicazione al Responsabile del Procedimento dell'eventuale rinuncia all'incarico.

### **Articolo 39 – Organizzazione del cantiere**

Nel Cantiere, oltre al cartello di cui al precedente art. 37 punto 3, devono essere apposte tutte le tabelle prescritte in particolare delle norme relative alla prevenzione degli infortuni sul lavoro.

Il Cantiere deve essere adeguatamente delimitato e recintato, all'ingresso deve essere indicato il divieto di accesso ai non addetti ai lavori.

Nelle ore non lavorative ed in specie di notte, nei giorni festivi, di sciopero, di ferie, di sospensione dei lavori, deve essere assicurata una costante e sicura chiusura dall'esterno.

Il carico e scarico dei materiali deve essere effettuato all'interno del cantiere.

Qualora ciò non sia possibile e si rendesse necessario occupare superfici aperte al pubblico transito, l'occupazione deve essere limitata agli spazi e tempi strettamente necessari, deve essere assicurato il transito dei pedoni e veicoli e, se necessario, il suolo deve essere immediatamente ripulito. In ogni caso non deve rimanere in deposito alcun materiale durante la notte, e devono essere chieste le autorizzazioni eventualmente prescritte.

### **Articolo 40 – Occupazione di suolo di uso pubblico**

Qualora per l'esecuzione dei lavori fosse necessario l'occupazione anche temporanea di suolo, sottosuolo o spazio aereo di uso pubblico, deve essere presentata apposita domanda al Responsabile del Procedimento per ottenere la relativa autorizzazione.

La domanda deve precisare l'ubicazione, la durata e lo scopo dell'opera e deve contenere sufficienti indicazioni grafiche atte a localizzarla.

Le modalità di occupazione sono fissate nell'autorizzazione; in ogni caso i lavori devono essere condotti con la cautela necessaria a garantire la pubblica incolumità:

Il Responsabile del Procedimento ha facoltà di revocare l'autorizzazione e di imporre il ripristino, provvedendovi d'ufficio e a spese dell'interessato in caso di inadempienza, a seguito di interruzione dei lavori superiore a 30 giorni non causata da forza maggiore, e comunque quando ciò sia necessario per ragioni di pubblico interesse.

In caso di occupazione di spazi ad uso pubblico, ed altresì quando il luogo destinato all'esecuzione di opere edilizie si trovi in fregio a spazi pubblici medesimi è obbligatoria una recinzione con assito, con caratteristiche e modalità prescritte dal Comune.

Gli angoli sporgenti dagli assiti o di qualunque altro genere di riparo, devono essere adeguatamente

segnalati per tutta la loro altezza e muniti di un faro a vetri rossi, o altro analogo segnale, che deve restare acceso dal tramonto al levar del sole e nei casi in cui sia ridotta la visibilità (nebbia, ecc.).

#### **Articolo 41 – Manomissione di suolo e sottosuolo pubblico**

Chiunque intende eseguire opere interessanti il suolo o il sottosuolo pubblico deve presentare specifica domanda al Comune per ottenere la relativa autorizzazione. La domanda deve essere corredata da documentazione tecnica atta ad individuare in dettaglio quali siano le opere che si intendono eseguire, precisando i tempi, modalità, durata dei lavori e l'attrezzatura per attuarli. Il concessionario deve accertarsi della eventuale presenza di reti di servizi pubblici o privati, avvertire in tempo utile i relativi proprietari o gestori, ed in ogni caso evitare qualsiasi lesione o danno.

Durante i lavori deve essere presente un incaricato del concessionario responsabile dell'esecuzione delle opere, al quale impartire direttamente le eventuali istruzioni da parte del Comune. Il suo nominativo deve essere indicato nella lettera comunicante l'inizio dei lavori.

Il permesso di costruire si ritiene dato a tutto rischio e pericolo del Concessionario, il quale solleva comunque il Comune ed i suoi dipendenti da qualsiasi responsabilità.

La data di inizio dei lavori deve essere comunicata per iscritto al Comune e i lavori dovranno essere eseguiti adottando tutte le prescritte segnalazioni, anche luminose, sia diurne che notturne a tutela del pubblico transito, in osservanza alle norme del vigente codice della strada.

Il materiale di risulta degli scavi deve essere portato a rifiuto per almeno il 50% del volume e sostituito con altrettanta ghiaia in natura, adeguatamente compattata a strati successivi mediante apposito compattatore meccanico. Devono quindi essere adottate tutte le cautele atte ad evidenziare, in seguito, avvallamenti, deformazioni e fessurazioni del piano viabile, dove questi dovessero verificarsi, devono essere immediatamente eliminati.

Al termine dei lavori nel sottosuolo pubblico, la sede stradale o altro spazio ed ogni manufatto manomessi dovranno essere prontamente ripristinati. I lavori da eseguire nel sottosuolo pubblico per l'introduzione di sottoservizi, possono dal Comune essere affidati alle Aziende o Imprese che gestiscono i relativi servizi pubblici, con spese a carico dell'interessato che deve versare una congrua cauzione.

In caso di inadempienza, si procede d'ufficio a spese dell'interessato.



**Articolo 42 – Punti di linea e di livello**

Prima di dare inizio ai lavori di nuova costruzione, di ampliamento, di ricostruzione e di urbanizzazione, può essere chiesta al Responsabile del Procedimento l'approvazione dei punti fissi di linea e di livello (allineamenti e quote verticali), che devono essere osservati scrupolosamente.

L'Ufficio Tecnico Comunale e il Tecnico a ciò delegato dal Comune effettua sopralluogo entro cinque giorni dalla data di ricevimento della domanda e redige in contraddittorio con la parte, un verbale che richiama i grafici approvati.

L'assuntore dei lavori è tenuto a fornire il personale ed i mezzi necessari per tali operazioni.

Trascorso il termine di cui al 2° comma senza che il Tecnico Comunale (o il Tecnico a ciò delegato) abbia eseguito il sopralluogo, il richiedente ha facoltà di iniziare i lavori.

Il concessionario è comunque sempre responsabile della regolare esecuzione dei lavori e della loro conformità al progetto approvato.

**Articolo 43 – Inizio e termine dei lavori**

Il titolare della concessione o autorizzazione, nonché il direttore dei lavori ed il costruttore devono denunciare al Responsabile del Procedimento le date di inizio e di ultimazione dei lavori, entro sei giorni dopo il giorno di inizio o di ultimazione.

In mancanza di tali dichiarazioni sono assunte, come data di inizio dei lavori, la data della concessione o autorizzazione e, come data di ultimazione, quella dell'accertamento comunale.

Nel caso di nuove costruzioni, la data di inizio si configura all'escavo delle fondazioni e la data di ultimazione si riferisce alla data del certificato di ultimazione e regolare esecuzione dell'opera redatto dal direttore dei lavori su apposito stampato.

Nel caso di ampliamenti, sopraelevazione o demolizioni per inizio dei lavori si intende l'istante in cui l'immobile esistente viene in qualunque modo manomesso, al fine di predisporlo agli ampliamenti o alle modifiche autorizzate; per l'ultimazione dei lavori valgono le prescrizioni del comma precedente.

Nel caso di opere di urbanizzazione, l'inizio dei lavori si configura nei primi movimenti di terra e l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione, di cui all'art. 20 delle presenti Norme Tecniche d'Attuazione.

L'effettivo inizio dei lavori è dimostrato non solo dalla quantità e qualità delle opere realizzate, ma soprattutto dalla loro idoneità funzionale per la realizzazione dell'intervento autorizzato.

**TITOLO VIII****CERTIFICATO D'USO****Articolo 44 – Certificati di regolare esecuzione e collaudo**

Ultimati i lavori, al fine di ottenere i prescritti certificati di agibilità, il concessionario deve munirsi e produrre i seguenti documenti:

- a) certificato di collaudo statico in ossequio al disposto dell'art. 67 del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380 e s.m.i., eseguito secondo le modalità prescritte dallo stesso Decreto, rilasciato da un tecnico diverso dal progettista e dal Direttore dei Lavori, iscritto all'albo professionale, nell'ambito delle competenze previste dalla legge;
- b) eventuale nulla osta rilasciato da enti od organi che sono competenti e tenuti a rilasciarlo ai sensi di legge;
- c) dichiarazione congiunta, prescritta dalla L. n°10/91 e Regolamento D.P.R. n°412/93 e s.m.i., quando ricorra il caso, relativamente agli impianti ed isolamenti termici, e la dichiarazione di conformità degli stessi al progetto e alle prescrizioni di legge e di regolamento;
- d) certificato di collaudo da parte del Comando Provinciale dei VV.FF. per quei fabbricati che vi sono obbligati o C.P.I..

Per le opere di urbanizzazione relative alle lottizzazioni di terreni, il collaudo dev'essere perfezionato secondo le modalità riportate nella corrispondente convenzione di lottizzazione.

Il Responsabile del Procedimento, qualora ne ravvisi l'opportunità può chiedere un certificato di collaudo statico anche per le opere, manufatti e impianti non rientranti nelle ipotesi di cui alla precedente lett. a).

**Articolo 45 – Certificato di agibilità**

Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati.

Tale certificato viene rilasciato dal Responsabile del Procedimento con riferimento ai seguenti interventi:

1. nuove costruzioni;
2. ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
3. interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al primo comma del presente articolo.

Con riferimento agli interventi sopra indicati, il titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato denuncia di inizio attività, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il

rilascio del certificato di agibilità. La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria.

La domanda di rilascio del certificato deve essere presentata entro quindici giorni dalla ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento e deve essere corredata della seguente documentazione:

1. richiesta di accatastamento dell'edificio, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità ed accompagnata dalla copia della dichiarazione presentata per la iscrizione al catasto, redatta in conformità alle disposizioni dell'art. 6 del Regio Decreto - Legge 13 aprile 1939, n°652, e successive modificazioni ed integrazioni;
2. dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;
3. dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui agli artt. 113, 127 ed 1 della Legge 9 gennaio 1991, n°10 e s.m.i., ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti secondo quanto previsto dagli artt. 111 e 126 del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380 e s.m.i..

Entro dieci giorni dalla ricezione della domanda lo sportello unico comunica al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento, ai sensi degli artt. 4 e 5 della Legge 7 agosto 1990, n°241 e s.m.i..

Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda il Responsabile del Procedimento, previa eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il certificato di agibilità avendo verificato la seguente documentazione:

1. certificato di collaudo statico ai sensi dell'art. 67 del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380 e s.m.i.;
2. documentazione obbligatoria allegata alla domanda;
3. dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui agli artt. 77 e 82 del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380 e s.m.i..

L'agibilità si intende attestata trascorso inutilmente il termine di trenta giorni nel caso in cui sia stato rilasciato parere da parte della A.S.L. o trascorso inutilmente il termine di sessanta giorni in caso di autodichiarazione.

I termini di cui sopra possono essere interrotti una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla ricezione della domanda, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa: in tal caso il termine di trenta giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa richiesta.

Si precisa che il rilascio del certificato di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'art. 222 del Regio Decreto 27 luglio 1934, n°1265 e s.m.i..

## TITOLO IX

### CONTROLLI E PROVVEDIMENTI REPRESSIVI

#### **Articolo 46 – Visite di controllo**

Il Responsabile del Procedimento esercita, secondo le modalità stabilite, la vigilanza sull'attività urbanistico – edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici e alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi.

La vigilanza è esercitata dai funzionari ed agenti municipali delegati dal Responsabile del Procedimento, i quali hanno libero accesso agli immobili. Nei cantieri di fabbrica devono essere tenuti a disposizione dei funzionari ed agenti comunali il permesso di costruire con i tipi di progetto allegati, muniti del visto originale di approvazione, o copia dei medesimi, con dichiarazione di conformità agli originali apposta a cura degli Uffici comunali.

Le visite ai cantieri possono avere luogo senza preavviso alla ditta interessata la quale non può sollevare eccezioni o frapporre ostacoli.

Rivestono particolare interesse le seguenti visite:

a) visita alle fondazioni:

appena le opere edilizie abbiano raggiunto il livello campagna;

b) visita al rustico:

appena ultimata la costruzione delle strutture portanti ivi compreso;

c) visita a lavori ultimati:

per constatare in via definitiva la corrispondenza delle opere al progetto autorizzato o alle eventuali varianti preventivamente autorizzate.

#### **Articolo 47 – Tolleranze**

Fatti salvi i diritti di terzi, le distanze dai confini, le misure minime fissate per legge e gli allineamenti verso gli spazi pubblici, per le opere realizzate, rispetto alle misure indicate nel progetto, sono ammesse tolleranze di cantiere entro il limite dell'1%.

#### **Articolo 48 – Varianti in corso d'opera**

Il privato può modificare in sede di esecuzione dei lavori il progetto dotato di titolo abilitativo previa approvazione di specifica variante.

Si considerano "variazioni essenziali" le modificazioni quantitative e qualitative apportate all'originario progetto relative ai parametri e nei limiti previsti al 3° comma dell'art. 92 della L.R. 61/85, che

necessitano di distinta concessione edilizia da richiedersi nei modi e con la procedura prevista per l'atto originario.

Il rilascio della nuova concessione può determinare tempi diversi per l'ultimazione dei lavori che il Responsabile del Procedimento nel proprio atto verrà a definire.

Alle varianti essenziali si applicano le disposizioni in tema di onerosità degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione come per la concessione edilizia originaria.

Tutte le altre varianti, che sono quindi classificabili come non essenziali devono essere comunicate al Responsabile del Procedimento prima della certificazione di ultimazione dei lavori, il quale, verificata la consistenza della variante, valuterà la necessità di una nuova concessione o autorizzazione che si affiancherà alla precedente senza modificarne il termine di inizio e fine lavori.

Le varianti, anche non essenziali se relative ad immobili vincolati o interessino beni vincolati dal D.Lgs. 490/99 e s.m.i. richiedono il parere della Commissione edilizia integrata.

#### **Articolo 49 – Provvedimenti per opere eseguite senza titolo abilitativo o in difformità rispetto allo stesso**

Il Responsabile del Procedimento esercita, anche secondo le modalità stabilite, la vigilanza sull'attività urbanistico - edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi.

Il Responsabile del Procedimento, quando accerti l'inizio di opere eseguite senza titolo su aree assoggettate, da leggi statali, regionali o da altre norme urbanistiche vigenti o adottate, a vincolo di inedificabilità o destinate ad opere e spazi pubblici ovvero ad interventi di edilizia residenziale pubblica di cui alla Legge 18 aprile 1962, n°167, e successive modificazioni ed integrazioni, provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi.

Qualora si tratti di aree assoggettate alla tutela di cui al Regio Decreto 30 dicembre 1923, n°3267, o appartenenti ai beni disciplinati dalla Legge 16 giugno 1927, n°1766, nonché delle aree di cui al D.Lgs. 29 ottobre 1999, n°490, il Responsabile del Procedimento provvede alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi previa comunicazione alle amministrazioni competenti, le quali possono eventualmente intervenire, ai fini della demolizione, anche di propria iniziativa.

Qualora sia constatata dai competenti uffici comunali d'ufficio o su denuncia dei cittadini l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità di cui al primo comma del presente articolo, il Responsabile del Procedimento ordina l'immediata sospensione dei lavori, che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi di cui al Capo I del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380, da adottare e notificare entro quarantacinque giorni dall'ordine di sospensione dei lavori.

Gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria, ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibito il permesso di costruire, ovvero non sia apposto il prescritto cartello, ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico - edilizia, ne danno immediata comunicazione all'autorità giudiziaria, al competente organo regionale e al Responsabile del Procedimento, il quale verifica entro trenta giorni la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.

Per le opere eseguite da amministrazioni statali, qualora ricorrano le ipotesi di cui ai commi precedenti del presente articolo, il Responsabile del Procedimento informa immediatamente la regione e il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, al quale compete, d'intesa con il presidente della giunta regionale, la adozione dei provvedimenti previsti dalla legge.

### **Articolo 50 – Poteri eccezionali**

Ai sensi dell'art. 38 della L. 142/90, al fine di prevenire ed eliminare gravi pericoli che minacciano l'incolumità dei cittadini, il Sindaco, quale ufficiale di governo, adotta con atto motivato e nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico, provvedimenti contingibili ed urgenti in materia di sanità ed igiene, edilizia e polizia locale.

Negli stessi casi è consentito agli interessati presentare richiesta, completa di asseverazioni tecniche, per l'esecuzione di lavori di demolizione degli immobili pericolosi per la pubblica incolumità, per i quali non sono proponibili soluzioni alternative. Il Responsabile del Procedimento ha l'obbligo di decidere in merito alla richiesta nel termine di 15 giorni dal ricevimento della domanda.

Per motivi di igiene, salubrità e decoro il Sindaco può imporre ai proprietari delle aree libere, accessibili al pubblico o visibili dall'esterno, di rimuovere quanto costituisca pericolo per l'igiene e la sanità pubbliche e deturpi l'ambiente.

In caso di inottemperanza il Sindaco ordina che si provveda d'ufficio a spese degli interessati.

**TITOLO X****COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE****Articolo 51 – Commissione Edilizia: composizione e durata in carica**

La Commissione Edilizia è l'organo tecnico consultivo del Comune in materia di edilizia e territorio.

La Commissione Edilizia è composta da membri di diritto e da membri elettivi.

Sono membri di diritto:

- il Sindaco, o un assessore suo delegato, che funge da presidente;
- il Responsabile del Procedimento o altro tecnico suo delegato nell'ambito dello stesso settore.

I membri elettivi sono nominati in numero di quattro dal Consiglio Comunale, con voto limitato a uno, tra esperti in materia edilizia o urbanistica, e di essi almeno due devono essere laureati in urbanistica oppure in architettura, ingegneria, giurisprudenza o diplomati o periti in scienze pertinenti. Deve essere garantita la presenza di almeno un rappresentante della minoranza.

La Commissione Edilizia, nelle ipotesi previste dall'art. 4 della L.R. 31 ottobre 1994, n°63 e s.m.i., dovrà essere integrata, con le modalità di cui all'art. 6 della citata legge, da due esperti nominati dal Consiglio Comunale, scelti tra laureati in architettura, ingegneria, urbanistica, agraria, materie ambientali ed artistico – monumentali. Il Consiglio Comunale ha altresì facoltà di nominare con le medesime modalità i rispettivi sostituiti. Si precisa che la qualificazione di "esperto" va documentata con la presentazione di un curriculum.

Assiste alle sedute, con funzioni di segretario e senza diritto di voto, redigendo i verbali e sottoscrivendo i pareri assieme al Presidente, un impiegato a ciò preposto dal Responsabile del Procedimento.

La Commissione Edilizia dura in carica per quattro anni e comunque per un periodo non superiore alla durata del Consiglio Comunale che l'ha nominata. Dopo la scadenza di quest'ultimo, la Commissione Edilizia esercita le proprie funzioni secondo quanto previsto dal D.L. 293/94, convertito nella Legge 444/94 e s.m.i..

Non possono fare parte della Commissione Edilizia Comunale membri che siano tra loro parenti o affini fino al quarto grado.

I membri elettivi che risultano assenti per tre volte consecutive senza valida giustificazione, possono essere dichiarati decaduti dal Consiglio Comunale, che provvederà anche alla loro sostituzione.

I membri eletti in sostituzione restano in carica fino allo scadere del mandato dell'intera Commissione. Le riunioni e il funzionamento della Commissione Edilizia sono disciplinati dal Regolamento 12 febbraio 1911 n°297, capo II titolo III, e dal T.U.L.C.P. n°383 del 1934, in quanto applicabili.

Il parere della Commissione Edilizia è espresso a maggioranza dei componenti presenti alla seduta.



Nella ipotesi in cui operi in composizione integrata, la Commissione Edilizia esprime i pareri con la necessaria presenza di entrambi i componenti esperti in bellezze naturali e in tutela dell'ambiente. La loro presenza modificherà il numero dei componenti per dichiarare regolare la seduta ed esprimere pareri.

In particolare, il parere degli esperti ambientali va verbalizzato anche quando è favorevole. Le loro valutazioni vanno puntualmente indicate anche nell'autorizzazione da trasmettere alla Soprintendenza ai Beni Architettonici e Ambientali ai sensi dell'art. 151 del D.Lgs. 490/99.

I pareri della Commissione Edilizia, in caso di individuazione da parte del Consiglio Comunale della stessa, come necessaria, sono obbligatori ma non vincolanti per il Responsabile del Procedimento, il quale, ove ritenesse di non doverli seguire, dovrà dare congrua motivazione del suo provvedimento che sarà trasmesso alla C.E.C. nella sua prima seduta successiva.

Ai membri della Commissione, che non siano dipendenti o rappresentanti di Enti Pubblici, spetta un gettone di presenza per ogni riunione, la cui entità è determinata dal Consiglio Comunale.

Le norme stabilite dal presente articolo sono applicate fatta salva la volontà del Consiglio Comunale di stabilire, ai sensi dell'art. 41 della Legge 27 dicembre 1997 n°249 le commissioni ritenuti indispensabili. In caso di non identificazione come indispensabile da parte del Consiglio Comunale della C.E.C., rimane fermo l'obbligo dell'acquisizione da parte del Responsabile del Procedimento, del parere dei due esperti in materia ambientale, come previsto dalla L.R. 31 ottobre 1994 n°63; i due esperti verranno nominati con decreto del Sindaco sulla base di curriculum e competenze documentate, tra laureati in architettura, ingegneria, urbanistica, agraria, materie ambientali e artistico - monumentali o equipollenti.

## **Articolo 52 – Adunanze della Commissione Edilizia**

La Commissione Comunale di edilizia si riunisce ordinariamente almeno una volta ogni 30 giorni. Il Presidente può inoltre disporre la convocazione in via straordinaria ogni qualvolta ne ravvisi l'opportunità.

La convocazione è obbligatoria qualora la maggioranza dei componenti eletti ne faccia domanda scritta.

L'invito a partecipare alle adunanze dovrà essere recapitato ai membri della commissione almeno cinque giorni liberi prima di quello fissato per l'adunanza stessa.

Per la validità delle adunanze è necessaria la presenza di almeno tre membri in carica, oltre al Presidente o chi ne fa le veci.

Qualora siano trattati argomenti in cui si trovi comunque interessato uno dei componenti la commissione, questi deve assentarsi durante la discussione e non partecipare alla votazione, potrà

tuttavia essere ascoltato per le illustrazioni dell'argomento. L'osservanza di tale prescrizione deve essere verbalizzata.

Se per qualsiasi motivo la commissione edilizia non dovesse esprimere il proprio parere sulle pratiche che le vengono sottoposte, se ne darà atto a verbale con indicazione dei motivi del rifiuto. Il Responsabile del Procedimento, salva ogni altra iniziativa, potrà egualmente adottare i provvedimenti di propria competenza motivandoli adeguatamente.

In casi di particolare importanza la Commissione potrà sentire il titolare della pratica da esaminare, che può farsi assistere dal proprio tecnico progettista.

Analogamente la Commissione può decidere opportuni sopralluoghi per acquisire tutti gli elementi ritenuti necessari per una più approfondita valutazione delle opere sulle quali è chiesto il suo parere.

In ogni caso non potrà rinviare per più di una volta la propria decisione sul progetto.

Il Presidente può incaricare, se lo ritiene utile, uno dei membri della Commissione, quale relatore su particolari progetti.

### **Articolo 53 – Competenze della Commissione Edilizia**

La consultazione della Commissione è obbligatoria nei casi espressamente previsti dalla legge; in particolare, la stessa esprime il proprio parere con riferimento agli aspetti architettonici e compositivi degli interventi proposti, verificandone l'inserimento nell'ambiente e nel contesto paesaggistico o figurativo in cui gli interventi ricadono.

Può essere chiesto il parere anche sui progetti di strumento urbanistico generale o attuativo sia di iniziativa pubblica che privata, e su loro varianti.

L'acquisizione del parere della Commissione Edilizia Integrata è obbligatoria, oltre che nei casi di legge, quando gli interventi riguardino immobili sottoposti a vincolo ai sensi del D.Lgs. 490/99 e della Legge 431/85 e loro modifiche e/o integrazioni.

Sono inoltre soggetti al parere della Commissione Edilizia Integrata gli interventi significativi sotto il profilo paesaggistico, quali ad esempio:

1. installazione, modifica e rimozione, sulle pareti esterne degli edifici, di cartelloni, mezzi pubblicitari, insegne, tende;
2. collocazione di antenne paraboliche e satellitari e/o gruppi refrigeranti;
3. collocazione, sostituzione o modifica di vetrine, intonacature, coloriture, decorazioni pittoriche, rivestimenti ed ornamenti di qualunque genere sulle pareti esterne degli edifici.
4. tutti gli interventi che comportano modifiche del territorio o del paesaggio in zona sottoposta a vincolo ai sensi del D.Lgs. 490/99 e s.m.i..

## PARTE SECONDA

### NORME RELATIVE ALL'EDIFICAZIONE

#### TITOLO I

#### CARATTERISTICHE EDILIZIE

##### **Articolo 54 – Cortili e lastrici solari**

Il cortile è l'area libera scoperta destinata ad illuminare e ventilare i locali abitabili, delimitata lungo il suo perimetro da costruzioni che possono consistere anche in muri di cinta se di altezza maggiore a ml. 2,50.

Il cortile deve:

- avere una superficie non inferiore al 25% della somma delle superfici delle pareti che lo circondano;
- essere munito di opportune pavimentazioni e canalizzazioni atte a convogliare le acque meteoriche;
- essere facilmente accessibile dall'esterno anche a mezzo di locali comuni di disobbligo;
- ove il cortile sia interessato dalla proiezione di balconi o poggiali, le aree corrispondenti a dette proiezioni non vanno detratte da quelle del cortile, purché la somma delle proiezioni di detti balconi o poggiali non superi il 20% dell'area del cortile stesso nel qual caso si detrae la parte eccedente;
- nel caso di cortili delimitati da muri di cinta con  $h > 80$  cm. le superfici di questi muri vanno computate al fine della determinazione del rapporto tra superficie del cortile e superficie dei muri di perimetro;
- i cortili devono essere facilmente accessibili dall'esterno anche a mezzo di locali comuni di disobbligo e devono avere un marciapiede di larghezza non inferiore a ml. 1,00 lungo tutto lo sviluppo dei muri perimetrali;
- qualora nella sezione orizzontale del cortile non si possa iscrivere un cerchio di diametro almeno uguale alla media delle altezze delle fronti che vi si prospettano, si applicano le disposizioni riportate all'interno del presente Regolamento.

La distanza minima tra pareti di edifici fronteggianti deve essere conforme a quanto stabilito dalle norme sul distacco tra fabbricati.

**LASTRICO SOLARE:** è la copertura di un volume edilizio delimitato da pareti verticali da essa emergenti; l'altezza delle pareti è misurata a partire dalla più bassa quota di calpestio del lastrico.

### **Articolo 55 – Chiostrine e cavedi**

La chiostrina è l'area libera scoperta delimitata da edifici lungo tutto il perimetro e destinata all'illuminazione e ventilazione dei locali.

Il cavedio è lo spazio riservato mediante l'arretramento di una parte dell'ingresso del fabbricato.

Devono essere previste adeguate pavimentazioni, assicurati lo smaltimento delle acque ed una efficace ventilazione con diretta comunicazione verso l'esterno.

- La superficie non deve essere inferiore al 7% della somma delle superfici delle pareti di diametro della chiostrina;
- nella sezione orizzontale della chiostrina si deve poter inscrivere un cerchio di diametro di ml. 3.00;
- devono essere previste la pavimentazione, lo smaltimento delle acque meteoriche ed una efficace ventilazione con diretta comunicazione verso l'esterno, alla base della chiostrina;
- nelle chiostrine possono affacciarsi solo locali di servizio e di disobbligo.

### **Articolo 56 – Costruzioni accessorie**

1. Nelle zone residenziali tutti i locali accessori fuori terra, quali autorimesse, magazzini, lavanderie, legnaie, ecc. devono far parte del fabbricato principale ed essere armonicamente composti con esso, sia nella forma, sia nel materiale.
2. Sono comunque vietate, fuori terra, le costruzioni accessorie isolate, anche a carattere provvisorio.
3. Per i fabbricati esistenti nelle zone residenziali, ove la superficie del lotto lo consenta, sono ammessi locali accessori quali autorimesse, magazzini, lavanderie, legnaie, ecc., staccati dal fabbricato principale qualora ne sia dimostrata la assoluta necessità e l'impossibilità di realizzarli a ridosso del fabbricato stesso.
4. Per gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore del presente regolamento è ammessa la realizzazione anche a confine, qualora sussista il consenso dei confinanti, di garage di altezza massima non superiore a ml. 2,50 misurata al colmo della copertura.
5. E' ammessa la costruzione nel sottosuolo, al di fuori del perimetro del fabbricato, di locali destinati esclusivamente a vani accessori, anche in eccezione alla normativa sul distacco dai confini, purché sia rispettata la distanza dalle strade prevista dalla norma di zona fatta eccezione per le bocche di lupo con sporgenza massima di ml. 1,00.

### **Articolo 57 – Prescrizioni edilizie particolari**

In ogni nuovo edificio devono essere previsti spazi per parcheggi in misura non inferiore a 1,00 mq. ogni 10,00 mc., dando atto che dovrà essere garantito un posto auto coperto di dimensioni minime pari a 12,50 mq. per ogni unità abitativa.

Ogni nuova unità immobiliare residenziale dovrà essere inoltre dotata di un ripostiglio con superficie almeno pari a mq. 1,00.

Tale spazio dovrà essere garantito anche nel caso di successivi interventi edilizi sui predetti edifici.

Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare e di modeste dimensioni ed aventi pubblica utilità, quali: cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione, sollevamento, idrovore, serbatoi, tralicci, ecc., sono valutati caso per caso, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali. Detti impianti debbono in ogni caso disporre di area propria recintata, non vanno considerati ai fini del calcolo della cubatura ammessa per la zona interessata e possono essere concessi anche in difformità alle distanze delle strade previste per la zona medesima.

### **Articolo 58 – Impianti tecnologici**

Le costruzioni di natura particolare ed aventi pubblica utilità, quali: cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovore, serbatoi, tralicci, ecc., debbono in ogni caso disporre di area propria recintata e devono rispettare una distanza minima dai confini di ml. 1,50, al fine di garantire l'eventuale accesso dei mezzi di soccorso.

**TITOLO II****DEFINIZIONE DEI PARAMETRI E DEGLI ELEMENTI STEREOMETRICI****Articolo 59 – Centro abitato e nucleo abitato****A) CENTRO ABITATO**

Aggregato di case contigue o vicine con interposte strade, piazze e simili, o comunque brevi soluzioni di continuità, caratterizzato dall'esistenza di servizi o esercizi pubblici determinanti un luogo di raccolta ove sogliono correre anche gli abitanti di luoghi vicini per ragioni sociali, di culto, istruzione, affari, approvvigionamenti e simili.

**B) NUCLEO ABITATO**

Aggregato di case, con almeno cinque famiglie, privo del luogo di raccolta che caratterizza il centro abitato; il carattere di nucleo abitato è, inoltre, riconosciuto a:

- 1) al gruppo, anche minimo, di case vicine tra loro, quando vi abitino almeno due famiglie e le condizioni della viabilità siano tali da rendere difficili e comunque non frequenti i rapporti con le altre località abitate;
- 2) all'aggregato di case (dirute o non dirute), già sede di popolazione e disabitate per il fenomeno dello spopolamento delle campagne;
- 3) ai fabbricati di aziende agricole e zootecniche (cascine, fattorie, masserie, ecc.), anche se costituiti da un solo edificio, purché il numero delle famiglie in esso abitanti non sia inferiore a cinque;
- 4) ai conventi, alle case di cura, alle colonie climatiche e sanatoriali, agli orfanotrofi, alle case di correzione, alle scuole convitto situate in aperta campagna;
- 5) agli edifici distanti da centri abitati, con servizio o esercizi pubblici (stazione ferroviaria, centrale idroelettrica, spaccio, chiesa, ecc.) purché negli stessi o nelle eventuali case prossime, da comprendere nel nucleo, abitino almeno due famiglie.

**Articolo 60 – Volume del fabbricato**Definizione:

è il volume del solido emergente dal terreno comprese le logge per la parte rientrante eccedente ml. 1,50 ed esclusi i volumi tecnici come definiti nel presente Regolamento.

Non concorrono nel calcolo dei volumi: i portici e le gallerie di uso pubblico; i portici di uso privato realizzati anche su più piani per la parte che non eccede la profondità di ml. 2,00; le scale a giorno; i percorsi pedonali coperti con larghezza non superiore a ml. 2,00; le coperture di parcheggio in lotti industriali ed artigianali con altezza media non superiore a ml. 2,30.

Si considera portico lo spazio aperto almeno su due lati anche se delimitato da pilastrature.

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

1. quota minima: la quota minima coincide con il livello del suolo naturale o della quota fissata dal piano di urbanizzazione o dal permesso di costruire. Nel caso di terreno in pendenza è costituita dal valore medio ponderale delle diverse quote misurate sul perimetro del fabbricato o dei corpi di fabbrica. Qualora parti dello stesso edificio, per necessità di adattamento del terreno abbiano il piano di spiccatto a quote diverse, ai fini del calcolo della cubatura si assumerà per ogni parte la corrispondente quota minima;
2. quota massima: la quota massima è costituita dall'intradosso del soffitto dell'ultimo piano agibile; qualora quest'ultimo non sia agibile si fa riferimento al punto medio del suo intradosso.

### **Articolo 61 – Volumi tecnici**

Ai fini del calcolo dei volumi sono considerati volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere o a consentire l'accesso a quelle parti degli impianti tecnologici (idrico, termico, televisivo, di parafulmine e di ventilazione, canne fumarie, ecc.) che non possono, per esigenze tecniche o funzionali, trovare collocazione entro il corpo dell'edificio.

Non sono invece da ritenere volumi tecnici i bucatoi, gli stenditoi coperti, i locali di sgombero e simili.

In ogni caso la sistemazione dei volumi tecnici non deve costituire pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico.

### **Articolo 62 – Volumi tecnici particolari**

Sono riconducibili a volumi tecnici particolari i fabbricati e/o accessori di piccolo ingombro e dimensioni, aventi una cubatura non superiore a mc. 8,00, misurati vuoto per pieno, e che non siano infissi stabilmente sul terreno.

Possono essere considerati volumi tecnici particolari le voliere, i ripari per cani, i ripostigli per attrezzi da giardino, ecc.

Tali manufatti devono rispettare le norme di igiene e di distanza dai fabbricati e dai confini previste dal Codice Civile.

### **Articolo 63 – Sottotetti**

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

Per l'illuminazione e la ventilazione dei sottotetti è consentita la realizzazione di lucernari.

Si rimanda all'articolo Utilizzo dei sottotetti contenuto all'interno delle Norme di Attuazione.

**Articolo 64 – Costruzioni interrato**

Sono da considerare tali le costruzioni e le loro parti che non emergono dal livello del suolo purché la parte interrata sia aderente al terreno, con possibile eccezione per una sola parete. Sono ammesse bocche di lupo o intercapedini chiuse da ogni lato, eventualmente anche con griglie di larghezza non superiore a cm 50. Tali costruzioni non sono soggette al rispetto della distanza dai confini e dai fabbricati. Nel caso di costruzioni che non emergano dal piano campagna, per la parte ad esse sovrastante deve essere ripristinato l'aspetto originario del terreno.

**Articolo 65 – Altezza del fabbricato**Definizione:

è l'altezza del paramento esterno del fabbricato o di una sua parte riferita ad ogni punto del perimetro dell'edificio. È misurata sulla verticale tra il punto di spiccato dal terreno e l'intradosso del solaio di copertura o la media dei timpani se il sottotetto non è volume tecnico.



### TITOLO III

#### ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E SPAZI SCOPERTI

##### **Articolo 66 – Decoro degli edifici**

Le costruzioni devono rispettare nel loro aspetto esterno il decoro edilizio ed inserirsi armonicamente nel contesto urbano.

Il Responsabile del Procedimento, eventualmente sentita la Commissione Edilizia, ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature ecc.) e la rimozione di elementi (scritture, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere ecc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali e col presente Regolamento, al fine di conseguire soluzioni più corrette anche se preesistenti alla data di approvazione del presente regolamento.

Qualora a seguito di demolizione o di interruzione di lavori parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico, costituiscano deturpamento dell'ambiente, è facoltà del Responsabile del Procedimento, sentita la Commissione Edilizia, di imporre ai proprietari la loro sistemazione. Il Responsabile del Procedimento può, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente con recupero di ogni spesa sostenuta.

I comignoli devono avere sfogo esclusivamente al di sopra del tetto.

Le antenne di qualsiasi natura poste sopra il tetto devono essere collocate solidamente ed in maniera ordinata. Le antenne per la ricezione dei programmi televisivi possono essere poste, eccezionalmente e per giustificati motivi, anche sui balconi prospettanti il suolo pubblico.

Il Responsabile del Procedimento può ordinare la rimozione di antenne TV qualora, a suo giudizio, risultino essere d'intralcio a pubbliche sistemazioni o presentino un aspetto indecoroso.

##### **Articolo 67 – Decoro degli spazi**

Gli spazi scoperti all'interno dei centri abitati devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano. Devono pertanto avere una specifica destinazione, essere convenientemente sistemati e, ove possibile, arborati.

Il Responsabile del Procedimento ha la facoltà di imporre la manutenzione e la conservazione del verde, delle siepi, ecc. e la rimozione di oggetti, depositi e materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

E' ammessa l'affissione di manifesti e cartelli pubblicitari unicamente negli spazi indicati dal Comune nel rispetto delle caratteristiche ambientali e nel rispetto del Nuovo Codice della strada (D.P.R. 495/92 e s.m.i.).

Il Responsabile del Procedimento ha la facoltà di imporre la recinzione e la manutenzione dei terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, indecorosi o pericolosi.

Il Responsabile del Procedimento può, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e della ultimazione dei lavori riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

### **Articolo 68 – Aggetti e sporti**

Gli aggetti su spazi aperti al pubblico, sono soggetti alle seguenti discipline.

1. Terrazzi, balconi e simili, devono essere collocati ad altezza non inferiore a ml. 2,70 dal piano sottostante.

Se prospettano su strade, sono consentiti ad altezza inferiore a ml. 5,00 solo se sovrastanti a marciapiede.

In ogni caso lo sporto non deve eccedere il bordo del marciapiede ed il limite massimo di ml. 1,50.

2. Inferriate, serramenti, decorazioni e simili non possono sporgere per più di 10 cm dal paramento esterno del fabbricato.

I serramenti prospettanti su spazi aperti al pubblico e collocati ad altezza inferiore a metri tre devono potersi aprire senza sporgere all'esterno.

3. Tende di protezione: sono ammesse tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico, la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a ml. 2,20 e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm. 20 (venti) dal filo esterno del marciapiede. L'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscano ostacolo al traffico o comunque limitano la visibilità.

4. Lanterne, lampade, fanali, insegne ed altri infissi ed ogni altro elemento da applicare alle facciate degli edifici deve rispettare i limiti di sporgenza indicati ai punti 1 e 2 del presente articolo.

Le vetrine, le cornici, le insegne e le decorazioni fisse e mobili dei negozi ed esercizi pubblici possono sporgere dal filo del muro fino a 10 cm. nelle strade prive di marciapiede rialzato, fino a 20 cm. sotto i portici.

### **Articolo 69 – Illuminazione sotterranei**

Sotto i portici e sui marciapiedi relativi a nuove costruzioni poste sulla linea stradale, sono ammesse le finestre in piano orizzontale a livello del suolo, solo per dare luce ai sotterranei, purché ricoperte da elementi trasparenti a superficie scabra, staticamente idonei, collocati a perfetto livello del suolo; possono venire praticate negli zoccoli dei fabbricati o nelle alzate dei gradini e devono sempre essere munite di opportune difese.

## **Articolo 70 – Comignoli, antenne, mensole e sovrastrutture varie**

Gli eventuali elementi emergenti oltre le coperture devono essere definiti architettonicamente ed eseguiti con materiali di provata solidità, sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici.

L'installazione di antenna televisiva in tutti i nuovi edifici con destinazione residenziale deve avvenire con impianto centralizzato di portata tale da servire almeno due apparecchi riceventi per alloggio. Per l'installazione di impianti destinati alla diffusione delle onde elettromagnetiche nello spazio deve essere chiesto apposito permesso di costruire al Responsabile del Procedimento allegando i seguenti elaborati:

1. planimetria in scala 1:2.000 estesa ad un raggio di almeno 500 metri nella direzione delle onde e 100 metri nelle altre direzioni, indicante la direzione della fascia d'onda, gli edifici esistenti, le distanze dai centri abitati e dalle case isolate più vicine;
2. una sezione in scala 1:2.000 passante per l'antenna e coincidente col fascio d'onda che evidenzia l'andamento del terreno fino ad un raggio di almeno 500 metri, la zona d'ombra e gli abitati esistenti nel tragitto del fascio d'onda;
3. lo schema dell'antenna in scala 1:200 con indicazione delle caratteristiche tecniche dell'impianto e altezza da terra;
4. due sezioni ortogonali in scala 1:200 dimostranti l'ampiezza e la direzione del fascio d'onda.

Qualora nella zona radioattiva esistano case destinate ad abitazione fissa a distanza inferiore di 200 metri dall'impianto, l'intensità del campo elettrico non deve superare 20 V/mq e quella del campo magnetico 0,02 a/mq. La presente disciplina si applica anche in caso di interventi su impianti che ne aumentino la potenza o che comunque eccedano la manutenzione ordinaria.

## **Articolo 71 – Recinzioni e sistemazioni interne nelle zone urbanizzate**

Le eventuali recinzioni e divisioni tra spazi pubblici e privati e tra lotti, devono essere eseguite con sistemi decorosi e duraturi; l'altezza della muratura di qualunque tipo nella parte continua di base non può essere superiore a ml. 0,50, eventuale parte di muratura soprastante non può essere in nessun punto superiore a ml. 2,00; dovrà esservi il rapporto massimo del 50% tra parti vuote e parti piene, le quali non potranno avere lunghezza superiore a ml. 2,50.

Nel caso di fondi o lotti vicini aventi piano di campagna a quote differenti, per quota di riferimento di cui al comma precedente, si assume la media delle stesse.

Lungo le strade i terreni possono essere chiusi da recinzioni o aperti secondo le indicazioni dei Piani di lottizzazione.

Le eventuali recinzioni su strada extraurbana devono essere costruite secondo progetti da approvarsi da Responsabile del Procedimento e dagli Enti competenti; le altezze devono essere analoghe a

quelle descritte per le recinzioni urbane.

Lungo i confini di proprietà private è ammessa la recinzione in muratura alta ml. 0,50 e sovrastante cancellata o rete metallica, la cui altezza non deve superare i ml. 1,50.

In prossimità di incroci stradali le recinzioni devono avere una sagoma circolare con raggio di ml. 7,50 qualora anche una sola strada abbia larghezza superiore a ml. 6,00, di ml. 5,00 per larghezza di strada non superiore a ml. 6,00, per tutte le altre intersezioni il raggio deve essere di almeno ml. 3,00.

E' facoltà del Responsabile del Procedimento impartire disposizioni perché le recinzioni prospettanti sulla stessa strada o spazio pubblico siano tra loro decorosamente intonate.

Gli spazi liberi circostanti i fabbricati devono essere sistemati decorosamente secondo le percentuali indicate per le singole zone; in particolare si deve procedere alla conservazione delle piantagioni di alto fusto.

Gli spazi liberi destinati a parcheggio all'aperto e al transito devono essere pavimentati convenientemente al fine di evitare il trasporto di sporcizia e fango sulle strade pubbliche e private.

E' facoltà del Responsabile del Procedimento emettere prescrizioni circa la sistemazione degli spazi liberi e la vegetazione.

Nelle zone industriali, artigianali, agricole o ad esse assimilate, le recinzioni di qualsiasi materiale, anche completamente cieche, possono avere altezza massima di ml. 2,00 purché non prospicienti su pubblica strada e non ostino ragioni di estetica.

### **Articolo 72 – Alberature**

Tutti gli spazi scoperti non pavimentati, in prossimità e al servizio degli edifici debbono essere sistemati e mantenuti a verde possibilmente arborato.

Qualora si proceda alla messa a dimora di piante di alto fusto a carattere ornamentale, la scelta delle essenza dovrà essere fatta nel rispetto delle caratteristiche morfologiche e delle condizioni locali.

Per le alberature in prossimità delle zone urbane valgono le distanze del Codice Civile.

Per gli allevamenti intensivi del pioppo (pioppeti) sono fatte salve le norme di polizia rurale vigenti nel territorio comunale.

### **Articolo 73 – Coperture**

Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse architettonico e figurativo, esse devono essere pertanto concepite in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante.

I pannelli solari debbono essere contenuti entro il limite della linea di falda e non possono sporgere oltre la linea di gronda.

**Articolo 74 – Scale esterne**

Sono ammesse le scale esterne solo per accedere all'eventuale piano rialzato.

Sono sempre ammesse le scale di sicurezza.

Nelle ristrutturazioni e nelle sopraelevazioni, sono ammesse scale esterne fino al primo piano per comprovati motivi di utilità ed esteticamente compatibili.

Sono comunque ammesse scale esterne se previste da uno strumento urbanistico attuativo o per permettere l'accesso a portatori di handicap.

**Articolo 75 – Marciapiedi**

Lungo le proprietà poste in fregio a spazi pubblici deve essere previsto, se possibile, un adeguato marciapiede ad uso pubblico.

I proprietari devono curare la pulizia dei marciapiedi fronteggianti la rispettiva proprietà.

Nel caso in cui l'edificio sorga in arretrato rispetto al limite del suolo pubblico, l'area compresa tra questo e l'edificio, se non recintata per uso privato, deve essere sistemata con cura e spese del proprietario frontista in omogeneo all'area pubblica.

**Articolo 76 – Portici e passaggi gravati da servitù di pubblico passaggio**

I portici ed i passaggi coperti gravati da servitù di pubblico passaggio, devono essere costruiti e ultimati in ogni loro parte a cura e spese del proprietario.

Il pavimento dei portici e dei passaggi destinati ad uso pubblico deve essere costruito con materiale riconosciuto idoneo dal Comune.

La manutenzione dei portici e passaggi è a carico del proprietario. In caso di mancata manutenzione, il Responsabile del Procedimento fissa i termini di inizio ed ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Sono a carico del proprietario l'installazione dell'impianto di illuminazione e la fornitura dei corpi illuminanti, secondo modalità e tipi stabiliti dal Comune.

Al Comune spettano la manutenzione dell'impianto di illuminazione, gli oneri derivanti dalla fornitura di energia elettrica e quelli derivanti dall'uso pubblico.

Le aree costituenti i portici ed i passaggi coperti rimangono di proprietà privata, essendo però gravate da servitù perpetua di pubblico transito.

L'ampiezza dei portici, misurata tra il parametro interno degli elementi di sostegno e il filo del muro o delle vetrine di fondo, non può essere minore, di regola a ml 2,40, l'altezza non deve essere inferiore a ml 2,70.

**Articolo 77 – Tipologie edilizie particolari**

- 1- In zone particolari può essere prescritto di adeguarsi alle tipologie locali e tradizionali.
- 2- In particolare nelle zone di espansione adiacenti ai centri storici i prescrive che gli interventi siano informati ad un corretto rapporto con il tessuto storico tramite:
  - l'adozione di modalità di aggregazione tradizionali;
  - tipologie edilizie compatte;
  - linguaggio architettonico e uso di materiale coerente con le peculiari connotazioni del sito.

**Articolo 78 – Finestre, persiane e portoni**

Le finestre e le porte - finestre aventi il davanzale o la soglia ad altezza minore di ml. 3,50 dalla quota del marciapiede o della strada ml. 4,50, se aperte su pareti a filo della linea stradale o comunque di spazio pubblico, non possono essere munite di persiane girevoli verso l'esterno ne di davanzali od altre apparecchiature e manufatti sporgenti oltre cm. 6 dal filo del muro.

Le chiusure di porte, portoni e cancelli, ecc., poste sul filo di suolo pubblico od aperte al pubblico debbono essere stabilite in modo che si aprano verso l'interno e non diano luogo ad alcun risvolto o sporto fuori del filo del muro.

Da tale obbligo sono esentate le uscite di sicurezza dei locali di pubblico spettacolo, qualora debbano aprirsi solo in caso di emergenza. Le aperture praticate nelle recinzioni di strade, debbono avere i cancelletti apribili verso l'interno e se costituiscono accesso per autoveicoli, debbono rispettare una distanza minima, misurata dall'inizio dell'apertura stessa, di ml. 8,00 dall'angolo formato con altre strade dal marciapiede antistante.

Quando, per uscire dall'interno di un edificio sulla strada o sul marciapiede stradale, sia necessario superare un dislivello, il piano inclinato destinato ai veicoli deve terminare con un tratto pianeggiante di almeno ml. 4,00 prima dell'accesso alla strada.

E' tassativamente vietato l'abbattimento o lo spostamento di alberi o pali della pubblica illuminazione per dare luogo ad accessi pedonali e carrai; l'esistenza di tali ostacoli dovrà pertanto essere segnalata ai fini del rilascio delle relative concessioni, ivi compreso il caso di autorimesse, stazioni di rifornimento per carburanti, ecc.

E' vietata l'apposizione di infissi di chiusura di tipo rumoroso nei box per automezzi, anche se interni ai lotti.

**Articolo 79 – Parcheggi privati e spazi scoperti**

Per ogni edificio residenziale deve essere assicurato almeno un posto macchina per alloggio nella misura minima di 1,00 mq. per ogni 10,00 mc. di volume lordo.

Sono spazi scoperti ai sensi del presente articolo, tutti gli spazi pubblici o privati, di pertinenza delle unità edilizie.

Negli spazi scoperti, nelle zone non coltivate, è prescritta la sistemazione a verde di tutti gli spazi non strettamente connessi con i percorsi d'accesso alle unità edilizie, in modo da ridurre al minimo l'impermeabilizzazione dei suoli.

A tal riguardo il Responsabile del Procedimento ha la facoltà di imporre la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi, ecc., e la rimozione di oggetti, depositi e materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

Il Responsabile del Procedimento ha la facoltà di imporre la manutenzione dei terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, indecorosi o pericolosi.

Il Responsabile del Procedimento deve, ingiungendo l'esecuzione delle opere, di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione, fissare i termini dell'inizio e della ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo.

## TITOLO IV

### PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE

#### **Articolo 80 – Interventi in zone di interesse ambientale, monumentale e archeologico**

Fatti salvi gli obblighi di legge in materia di protezione delle bellezze naturali e di tutela del patrimonio storico-artistico ed archeologico, il Responsabile del Procedimento può chiedere il parere degli organi competenti (Soprintendenza ai beni Architettonici, Regione) per tutte le opere soggette a concessioni ed autorizzazioni ricadenti:

- a. nelle zone contigue a particolari connotati naturali del territorio, ancorché non vincolate;
- b. nelle zone contigue a preesistenze storico-artistiche o archeologiche, ancorché non vincolate.

Il rilascio delle singole autorizzazioni o concessioni deve comunque avvenire nei normali termini di legge.

Nelle zone del territorio comunale, contemplate dal presente articolo, vincolate o no, il Responsabile del Procedimento, sentita la Commissione Edilizia, può vietare l'installazione di cartelli pubblicitari.

Particolare cura va osservata nel consentire interventi sui manufatti tipici esistenti, sui gruppi arborei, sulla vegetazione caratteristica e nella realizzazione di nuovi interventi.

#### **Articolo 81 – Rinvenimenti di carattere archeologico o storico-artistico**

Qualsiasi ritrovamento di interesse storico artistico o archeologico deve essere immediatamente denunciato al Responsabile del Procedimento o alla Soprintendenza alle Antichità. Nel contempo eventuali lavori in corso devono essere sospesi in attesa di risposta delle Autorità competenti.

Si applicano comunque le vigenti disposizioni per la tutela delle cose di interesse storico e architettonico.

#### **Articolo 82 – Beni ambientali**

1. Spetta alla Regione e alla Provincia ai sensi delle L.R. 11/84 e 30/90 e loro modifiche e/o integrazioni:

- a) l'individuazione delle bellezze naturali, salvo il potere del Ministero per i beni culturali e ambientali, sentito il Consiglio Nazionale per i beni culturali e ambientali, di integrare gli elenchi delle bellezze naturali approvate dalle Regioni;
- b) il permesso di costruire delle autorizzazioni o nullaosta per le loro modificazioni;
- c) l'apertura di strade o cave;
- d) l'adozione di provvedimenti cautelari anche indipendentemente dalle sanzioni amministrative;
- e) l'adozione di provvedimenti di demolizione e l'irrogazione delle sanzioni amministrative;



- f) le attribuzioni degli organi statali centrali e periferici inerenti alle commissioni provinciali previste dall'art. 2 della legge 29 giugno 1939 n°1947 e dell'art. 31 del decreto del Presidente della Repubblica 3 dicembre 1975 n°805.
2. Le notifiche di notevole interesse pubblico delle bellezze naturali e panoramiche eseguite in base al D.Lgs. 29 ottobre 1999, n°490, non possono essere revocate o modificate se non previo parere del Consiglio Nazionale per i beni culturali.
3. Il Ministero per i beni culturali e ambientali può inibire lavori o disporre la sospensione, quando essi rechino pregiudizio a beni qualificabili come bellezze naturali anche indipendentemente dalla loro inclusione negli elenchi.

### **Articolo 83 – Indicazioni stradali ed apparecchi per i servizi collettivi**

Al Comune è riservata la facoltà di applicare nelle proprietà private, previo avviso agli interessati, gli indicatori stradali ed apparecchi per servizi collettivi e particolarmente:

- a. tabelle indicanti i nomi delle vie e delle piazze;
- b. segnaletica stradale e turistica;
- c. piastrine dei capisaldi per le indicazioni altimetriche e per la localizzazione di saracinesche, idranti ed altre infrastrutture;
- d. mensole, ganci, tubi, paline per la pubblica illuminazione, semafori, orologi elettrici e simili;
- e. quadri per affissioni e simili.

Tali applicazioni sono eseguite a cura e spese del Comune e nel rispetto della legislazione vigente.

I proprietari degli immobili interessati sono tenuti al rispetto degli elementi sopracitati. Non possono coprirli o nasconderli e sono tenuti al loro ripristino qualora vengano distrutti o danneggiati per fatti a loro imputabili.

### **Articolo 84 – Numeri civici**

Successivamente all'atto del rilascio del certificato di abitabilità - agibilità il Comune assegna all'immobile il numero civico e provvede all'applicazione della relativa piastrina.

La spesa conseguente è a carico del privato interessato.

E' riservata al Comune la facoltà di variare la numerazione civica o di sostituire la segnaletica relativa.

## **PARTE TERZA**

### **IGIENE, SANITA' E SICUREZZA**

#### **TITOLO I**

#### **PRESCRIZIONI IGENICO - COSTRUTTIVE**

##### **Articolo 85 – Igiene del suolo e del sottosuolo**

Prima di intraprendere nuove costruzioni o modificare costruzioni esistenti, deve essere garantita la salubrità del suolo e del sottosuolo, secondo le prescrizioni del presente articolo, le buone regole dell'arte del costruire e le norme del regolamento di Igiene vigente.

In particolare è vietato costruire su terreni franosi o comunque soggetti ad allagamenti e ristagni di acqua, negli avvallamenti e nelle anfrattuosità naturali ed artificiali del terreno.

E' vietato inoltre impostare fondazioni di nuove costruzioni su terreni utilizzati in precedenza come deposito di immondizie, letame, residui putrescibili, se non quando la riconseguita salubrità del suolo e del sottosuolo sia stata riconosciuta dal responsabile di settore Igiene Pubblica dell'A.S.L. e dall'Ufficio Tecnico Comunale o dal Tecnico a ciò delegato dal Comune.

##### **Articolo 86 – Tipo, materiali e dimensioni delle fondazioni**

Il tipo, i materiali e le dimensioni delle fondazioni sono definiti in funzione della natura del terreno, delle sue caratteristiche meccaniche e delle sollecitazioni cui sono sottoposte.

In particolare le palificazioni di fondazione in zone interessate da escursioni della falda freatica, devono essere realizzate con materiali non soggetti a degrado.

Tutte le strutture di fondazione devono essere progettate, eseguite, collaudate nel rispetto della normativa di cui al Decreto Ministero LL.PP. 21 gennaio 1981 nonché della Circolare Ministero LL.PP. - Servizio Tecnico Centrale n°3797 del 6 novembre 1967 e del Decreto Ministero LL.PP. 3 marzo 1975.

##### **Articolo 87 – Protezione dall'umidità**

Tutti gli edifici devono essere protetti dall'umidità del suolo e del sottosuolo.

Le relative sovrastrutture devono pertanto essere isolate dalle fondazioni mediante opportuna impermeabilizzazione che impedisca l'imbibizione delle murature per capillarità.

I pavimenti relativi ai locali abitabili al piano terra devono essere impostati su vespaio ventilato dallo spessore di almeno cm. 30, oppure su solaio con sottostante camera d'aria o cantina e

adeguatamente isolati con materiali idonei; nel caso di locali parzialmente interrati l'impermeabilizzazione deve proseguire per almeno cm. 50 oltre la quota del terreno.

Per i locali abitabili le murature in calcestruzzo o in elementi prefabbricati cementizi sono consentite soltanto qualora vengano integrate da un paramento interno che consenta la formazione di una intercapedine.

### **Articolo 88 – Fumi, polveri ed esalazioni**

Il Responsabile del Procedimento, sentiti gli Enti competenti preposti al controllo, ha facoltà di imporre l'adozione di adeguati provvedimenti al fine di evitare inquinamenti atmosferici ed altri danni e disagi relativi alla presenza di fumi, polveri, esalazioni, ecc. di varia natura, conformemente alla Legge 13 luglio 1966 n°615, ai relativi decreti di applicazione (D.P.R. 24 ottobre 1967 n°1288), alle successive modificazioni ed integrazioni ed al Regolamento Comunale di Igiene.

Le canne fumarie devono costituire corpo unico col fabbricato e proseguire fino a superare il manto di copertura ed essere comunque a distanza di almeno ml. 5,00 da finestre su immobili contigui.

Il Responsabile del Procedimento fissa i termini di inizio e dell'ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

### **Articolo 89 – Requisiti termici, igrometrici, di ventilazione e illuminazione nelle costruzioni edilizie**

I requisiti dovranno essere conformi alle norme vigenti ed, in mancanza di queste, dovranno rispettare le norme in vigore per l'edilizia civile sovvenzionata. Attraverso una sufficiente coibenza ed inerzia termica delle pareti e con altri opportuni accorgimenti dovrà essere limitato il consumo energetico per il riscaldamento. Le superfici vetrate dovranno essere ridotte facendo salvo quanto disposto dal presente Regolamento, e ove occorra munite di doppi vetri.

Dovranno essere in ogni caso rispettate le disposizioni della L.S. n°10/91 e s.m.i..

### **Articolo 90 – Isolamento acustico**

Particolari accorgimenti e adeguati materiali devono essere adottati al fine di realizzare un adeguato isolamento acustico nei locali abitabili.

### **Articolo 91 – Inquinamento idrico**

Viene richiamata la normativa della Legge 10 maggio 1976 n°319, della relativa normativa di applicazione statale, regionale e locale, per la tutela delle acque dall'inquinamento e tutte le successive modifiche e/o integrazioni.

**Articolo 92 – Condotti e bacini a cielo aperto**

Nei condotti a cielo aperto (fossi, canali, scoline, ecc.) è fatto divieto di immettere direttamente acque usate per gli usi domestici, industriali, ecc. diverse da quelle meteoriche.

**Articolo 93 – Condotti chiusi**

Le acque usate devono essere immesse in condotti chiusi di adeguato materiale e di idonee sezioni e pendenza e convogliate verso opportuni impianti di depurazione e quindi recapitate secondo le prescrizioni progettuali.

Vengono comunque osservate le norme del vigente regolamento comunale per le fognature.

**Articolo 94 – Depurazione degli scarichi**

In mancanza di una rete di fognatura idonea, tutte le acque usate, sia domestiche che industriali, devono essere depurate e smaltite secondo le prescrizioni dell'Autorità competente in materia di igiene, ai sensi della Legge 10 maggio 1976 n°319 e successive modifiche e/o integrazioni, nonché della normativa regionale vigente.

Il Responsabile del Procedimento ha comunque facoltà di richiedere particolari trattamenti atti ad assicurare l'integrità del territorio, il decorso delle acque e la sopravvivenza della flora e della fauna.

Il Responsabile del Procedimento può, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, determinare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

**Articolo 95 – Allacciamenti alla fognatura**

Gli allacciamenti dei privati alle reti comunali di fognatura sono concessi nell'osservanza delle norme contenute in appositi regolamenti comunali, che prescrivono dimensioni, modalità costruttive, tipi e qualità dei manufatti e quantità delle acque da immettere.

**Articolo 96 – Fognature residenziali**

Va prevista, in generale, una canalizzazione, mista o separata per lo smaltimento delle acque bianche, gialle nere, di cui alla Legge 10 maggio 1976 n°319 nonché le vigenti norme statali e regionali in materia.

Qualora tale impianto non esista, o non sia possibile realizzare per motivi tecnico economici, allacciamenti alla fognatura dinamica:

- a) per i Piani di Lottizzazione, deve essere prevista la realizzazione di idoneo impianto di depurazione con trattamento primario e secondario;

b) nelle zone di completamento e nelle zone rurali, su parere conforme del Responsabile del Settore Igiene Pubblica dell'U.L.S.S., in relazione al numero degli abitanti serviti e allo stato di inquinamento esistente, si dovranno adottare le norme previste dal Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento G.U. n°48 del 21 febbraio 1977 Supp. Ord. alleg. 4 e 5 e la relativa normativa regionale integrativa di attuazione.

In assenza di una rete di fognatura idonea, tutte le acque usate, sia domestiche che industriali, devono essere depurate e smaltite secondo le prescrizioni dell'Autorità competente in materia di igiene, ai sensi della Legge 10 maggio 1976 n°319 e successiva normativa di applicazione.

Il Responsabile del Procedimento ha comunque la facoltà di richiedere particolari trattamenti atti ad assicurare l'integrità e la stabilità dei manufatti, la salubrità del territorio, il decorso delle acque e la sopravvivenza della flora e della fauna.

Il Responsabile del Procedimento può, ingiungendo l'esecuzione delle opere, di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

#### **Articolo 97 – Prescrizioni particolari**

Per ogni altra opera di fognatura deve essere fatto riferimento al Regolamento Comunale di fognatura.

#### **Articolo 98 – Immondizie**

Le immondizie devono essere sistemate in appositi contenitori per la raccolta, collocati dal Comune in luogo opportuno e tale da non arrecare danno al pubblico.

Devono essere contenute in sacchetti di plastica resistenti ben chiusi.

Le modalità di deposito e d'asporto saranno stabilite dall'A.C.

## TITOLO II

### REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI

#### **Articolo 99 – Parametri abitativi**

In ogni abitazione deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq. 14,00 per ciascuno dei primi quattro abitanti e mq. 10,00 per ciascuno dei successivi.

Le stanze da letto devono avere una superficie minima di mq. 9,00 se per una persona e di mq. 14,00 se per due persone.

Ogni abitazione deve essere dotata di una stanza di soggiorno di almeno mq.14,00.

Sono ammesse abitazioni monostanza purché abbiano una superficie comprensiva dei servizi non inferiore a mq. 28,00 se per una persona e a mq. 38,00 se per due persone.

Ogni abitazione dovrà essere dotata di almeno uno spazio macchina.

#### **Articolo 100 – Locali abitabili**

Sono considerati locali di abitazione permanente e locali di abitazione ai fini dell'applicazione del presente regolamento tutti quei locali in cui la permanenza di una o più persone non abbia carattere di saltuarietà (abitazioni, uffici, convivenze, ecc.). Sono considerati locali non abitabili quelli adibiti a cantina, garage, magazzino, deposito, archivio, implicanti la presenza solo saltuaria di persone e quelli sussidiari delle abitazioni, destinati a servizi igienici, dispensa, disimpegno, ingresso, ecc.

I locali di abitazione permanente devono avere:

- a. superficie minima di pavimento di mq. 9,00 con larghezza minima di ml. 2,00;
- b. altezza interna minima utile non inferiore a ml. 2,70 per locali di abitazione e ml. 2,40 per i locali accessori, salvo per gli alloggi preesistenti o loro ampliamenti, per i quali, anche in caso di svuotamento, è consentita l'altezza preesistente nonché l'eventuale riduzione tecnicamente necessaria per la sostituzione dei solai o per l'introduzione di isolamenti termici o acustici;
- c. superficie di illuminazione ed aerazione, direttamente comunicante con l'esterno, pari almeno a 1/8 della superficie del pavimento del locale, fatta eccezione per gli edifici siti nel centro storico, per i quali il vincolo di facciata non consente la creazione di nuove aperture e quindi il raggiungimento di tale rapporto minimo. Sono ammesse altezze, fino ad un minimo di ml. 1,80, nel caso che, nell'ambito della stessa unità immobiliare residenziale il volume a disposizione, diviso per la superficie coperta netta, dia l'altezza media uguale o superiore a ml. 2,70.

Per i piani terra adibiti ad attività ed usi collettivi, è prescritta l'altezza minima di ml. 3,00 salvo il caso di fabbricati preesistenti con la stessa destinazione d'uso o di loro ampliamenti nei quali possono essere conservate le altezze in atto. Nei negozi alti almeno ml. 4,60 sono ammessi

soppalchi, purché la loro superficie non superi il 40% della superficie totale del negozio, siano a servizio unicamente del negozio medesimo ed abbiano un'altezza minima di ml. 2,20.

Nel caso di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente possono essere conservate o migliorate le caratteristiche dimensionali preesistenti, anche in ipotesi di cambio di destinazione d'uso.

Le altezze interne vanno misurate sulla verticale tra il piano di calpestio e l'intradosso del solaio, senza considerare eventuali travature a vista.

- d. per superfici finestrate apribili prospettanti su spazi coperti da porticati è prescritto un aumento di superficie del 10% di quello relativo al 2° comma di cui all'art. 5 del D.M. del 5 luglio 1975.

### **Articolo 101 – Caratteristiche tecniche delle abitazioni fruente di contributo statale**

Salva diversa normativa statale prevalente, gli edifici residenziali che comprendono abitazioni fruente di contributo dello Stato, ai sensi della Legge 5 agosto 1978 n°457, devono avere le seguenti caratteristiche:

- a. altezza virtuale non superiore a metri 4,50, calcolata come rapporto tra i metri cubi totali vuoto per pieno dell'edificio e la somma delle superfici utili abitabili delle abitazioni;
- b. altezza netta delle abitazioni e dei loro vani accessori, misurata tra pavimento e soffitto, fatte salve le inferiori altezze previste dal precedente articolo, non inferiore a metri 2,70 per gli ambienti abitativi e, per i vani accessori, non inferiore a metri 2,40.

### **Articolo 102 – Sottotetti**

I sottotetti esistenti possono essere recuperati ai fini abitativi qualora abbiano requisiti igienico – sanitari determinati dai seguenti parametri edilizi:

il volume utile della parte di sottotetto reso abitabile rapportato alla superficie utile data dai locali abitabili, dia il rapporto di altezza utile media a metri 2,40.

Per i locali adibiti a servizi quali corridoi, disimpegni, ripostigli, cucinini, angoli cottura, bagni ed antibagni, l'altezza utile media è concessa sino a metri 2,20.

L'altezza dei locali agibili ricavabili nei sottotetti esistenti e non, devono essere mediamente maggiore o uguale a ml. 2,00, con minimo di ml. 1,50. In presenza di travature, l'altezza dei locali dovrà essere calcolata sull'intradosso del tetto se l'interasse tra le travi risulta uguale o superiore a 60,00 cm., mentre dovrà essere calcolata sull'intradosso della trave se l'interasse risulta inferiore.

Le aperture possono essere ricavate nelle falde nel rapporto illuminante pari o superiore a 1/16, evitando di collocarle sulle falde prospicienti le vie pubbliche principali, al fine di rispettare aspetti paesistici e di tettonica dell'edificio.

Il recupero dei sottotetti viene classificato come ristrutturazione edilizia e riconducibile all'articolo 31 della lettera d) della Legge 5 agosto 1978 n°457.

I singoli edifici, gli aggregati urbani o i fabbricati tipici della zona rurale di antica origine ed in quelli classificati come Beni Ambientali ed Architettonici ed identificati come Beni Culturali, i manufatti ricadenti in aree di interesse paesistico ed ambientale di cui alla L.S. 1497/1939 come pure per gli edifici soggetti a vincolo di cui alla L.S. 1089/1939, l'intervento edilizio atto al recupero dei sottotetti non è ammesso.

Su detti manufatti è consentito il recupero dei sottotetti qualora questi sono espressamente richiamati nelle schede del tipo B ed F di cui alla schedatura di rilevamento del patrimonio edilizio esistente sul territorio comunale ed nei manufatti specificatamente individuati nei Piani di Recupero.

I sottotetti cambiando la loro destinazione d'uso, sono soggetti a concessione edilizia e pertanto si dovrà corrispondere il contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed il costo di costruzione di cui agli artt. 5 e 6 della Legge 28 gennaio 1977 n°10, calcolati sulla volumetria resa abitativa.

La cubatura utile rimane subordinata al reperimento degli standard a parcheggio pertinenziale nell'ordine non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10,00 metri cubi di costruzione. Qualora tali spazi pertinenziali non fossero reperibili all'interno del lotto, è consentita la monetizzazione delle aree per parcheggi individuati negli ambiti stabiliti dall'Amministrazione Comunale dotata di Piano Regolatore Generale.

Per quanto concerne l'edificazione di nuove costruzioni, le soffitte o sottotetti che hanno i medesimi parametri edilizi di cui sopra, non si considera il volume realizzato qualora vi sia esplicita dichiarazione nella pratica di concessione edilizia della destinazione d'uso a sottotetto e che lo stesso sia coperto da falde inclinate con pendenza uniforme non superiore al 35% e vi sia un dislivello non superiore a 60 cm. dalla quota del pavimento del sottotetto all'imposta delle falde inclinate.

Qualora la pendenza delle falde o l'altezza dell'imposta del tetto siano maggiori, va computato tutto il volume del sottotetto utilizzato, che sarà anche computato nel numero dei piani fuori terra. A motivo dell'andamento dei muri perimetrali (rientranze, terrazze o altro) la tolleranza per parti con dislivello tra pavimento e imposta del tetto superiore a centimetri 60, non può andare oltre il 20% del perimetro.

I sottotetti condominiali accessibili da vano scala comune non sono soggetti all'applicazione della presente normativa.



**Articolo 103 – Locali per servizi igienici**

Tutti gli alloggi devono essere provvisti di almeno un locale di servizio igienico, dotato di W.C., lavabo e vasca da bagno o doccia avente i seguenti requisiti:

- a) superficie non inferiore a mq. 3,00;
- b) aerazione ed illuminazione dirette dall'esterno, mediante finestra di superficie non inferiore a mq. 0,80 o ciechi con aerazione forzata che garantisca un ricambio d'aria pari a 15 volumi/ora;

Le pareti devono essere rivestite di materiale lavabile fino all'altezza di almeno ml. 1,80.

E' consentita la comunicazione diretta tra un locale abitabile ed il locale per i servizi igienici a condizione che quest'ultimo sia aerato direttamente dall'esterno, non è mai consentita la comunicazione diretta dei locali per servizi igienici con la cucina.

E' consentita una superficie inferiore a mq. 3.00 quando trattasi di servizi igienici ulteriori al primo.

**Articolo 104 – Scale ed ascensori, ringhiere e parapetti**

Tutte le scale principali dei fabbricati debbono avere rampe di larghezza non inferiore a ml. 1.20, ed essere aerate ed illuminate attraverso fori ricavati su parete esterna, di superficie non inferiore ad 1/10 della superficie del vano scale.

Per gli edifici collettivi e di uso pubblico si applicano le vigenti disposizioni in materia ed i relativi regolamenti.

Per le scale che servono fabbricati di non più di quattro piani abitabili, è ammessa l'aerazione e l'illuminazione dall'alto, mediante lucernario apribile, di superficie non inferiore a 1/3 di quella vano scala.

Possono essere illuminati ed aerati dal vano soltanto gli ingressi degli alloggi.

In tutti i fabbricati con 2 o più piani abitabili, oltre il piano terreno, deve essere previsto l'impianto di ascensore.

Nel caso in cui il vano ascensore sia attiguo a camere da letto, devono essere acusticamente isolate.

L'impianto di ascensore in tutte le sue parti ed elementi, deve essere rispondente alle caratteristiche indicate dalla legislazione vigente in materia.

Le ringhiere ed i parapetti dovranno avere altezza minima di ml. 1.00; eventuali forature dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm. 10 di diametro.

E' inoltre consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni senza finestrature sull'esterno a condizione che:

- a. risultino adeguatamente garantite tutte le condizioni di sicurezza ed igiene;
- b. le scale ed i disimpegni siano dotati di idonea ventilazione, diretta per le scale ed anche indiretta per i disimpegni.

**Articolo 105 – Corridoi e disimpegni**

I corridoi e i disimpegni possono essere illuminati ed aerati in modo indiretto. La larghezza minima è fissata in ml. 1,00 e l'altezza minima è fissata in ml. 2,40.

**Articolo 106 – Locali non abitabili a piano terra, seminterrati e scantinati**

I locali non abitabili a piano terra, i seminterrati e gli scantinati devono avere un'altezza minima di ml. 2,00.

I locali che abbiano il pavimento a quota inferiore a quella del terreno circostante devono rispettare le prescrizioni del presente regolamento.

Debbono altresì avere soglie sopraelevate rispetto al punto più alto del terreno immediatamente prospiciente.

I locali ricavati nei piani interrati o seminterrati non vengono computati, per la parte sottostante al livello del piano di posa del fabbricato, né agli effetti del volume né della superficie di calpestio.

**Articolo 107 – Locali a uso collettivo**

Le norme di abitabilità per gli edifici ed i locali di uso collettivo destinati alla riunione, allo spettacolo, al divertimento, all'esposizione, al culto, al ristoro, al commercio ed altre simili attività esclusa la destinazione residenziale, possono essere modificate nei limiti delle seguenti prescrizioni:

- a. l'illuminazione naturale può essere sostituita da adeguata illuminazione artificiale;
- b. l'aerazione naturale può essere sostituita con aerazione artificiale, deve essere
- c. devono essere muniti anche prescritto dalla legge di adeguato numero di uscite in ogni caso assicurato il ricambio d'aria adeguato all'uso del locale di sicurezza dotate di apertura antipanico;
- d. per gli alberghi valgono le disposizioni del R.D. 24 maggio 1925 n°11-2 modificato con D.P.R. 30 dicembre 1970 n°1437 e successive modifiche e/o integrazioni ivi comprese le Leggi Regionali.

Per le camere valgono le altezze minime previste per le abitazioni.

Devono comunque essere osservate le particolari disposizioni prescritte dalle leggi e regolamenti relativi a parametri e tipologie.

Nel caso di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente possono essere conservate le caratteristiche dimensionali preesistenti.

### **Articolo 108 – Barriere architettoniche**

Nelle progettazioni edilizie (in particolare nella costruzione di nuovi edifici privati e nella ristrutturazione di interi edifici) e particolarmente negli edifici e negli impianti collettivi e di uso pubblico devono essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad eliminare le barriere architettoniche, favorendo l'accessibilità e l'agibilità alle persone fisicamente impedite e lo studio di percorsi alternativi.

Dovrà essere dedicata particolare cura all'agibilità dei servizi, al dimensionamento ed all'idoneità dei corsi interni ed esterni, all'accessibilità ed all'uso degli impianti tecnici in genere.

La progettazione dovrà comunque prevedere:

1. accorgimenti tecnici idonei alla installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, ivi compresi i servoscala;
2. idonei accessi alle parti comuni degli edifici e alle singole unità immobiliari;
3. almeno un accesso in piano, rampe prive di gradini o idonei mezzi di sollevamento;
4. l'installazione, nel caso di immobili con più di tre livelli fuori terra, di un ascensore per ogni scala principale raggiungibile mediante rampe prive di gradini.

E' inoltre fatto obbligo di allegare al progetto la dichiarazione del professionista abilitato di conformità degli elaborati alle disposizioni per l'eliminazione delle barriere architettoniche di cui al Capo III, Sezione I del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380.

I progetti che riguardano immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 29 ottobre 1999, n°490, devono essere approvati dalla competente autorità di tutela a norma degli artt. 23 e 151 del medesimo decreto.

Le opere in genere dovranno rispettare quanto previsto dal D.P.R. 27.45.78 n°384 in attuazione della Legge 30 marzo 1971 n°118 ed inoltre quanto previsto dalla legge 13/1989 e del DM 14 giugno 1989 n°236 e L.S. 5 febbraio 1992 n°104, L.R. 30 agosto 1993 n°32 e successive modifiche e/o integrazioni.

### **Articolo 109 – Stabilimenti industriali, depositi, magazzini, autorimesse**

Gli stabilimenti industriali, i depositi, i magazzini, le autorimesse ed i laboratori in genere, devono sottostare alle norme ed alle prescrizioni stabilite dalle vigenti leggi. Devono inoltre uniformarsi alle prescrizioni generali del presente regolamento ed alle norme per i locali abitabili e per quelli ad essi sussidiari quando ne ricorrano le caratteristiche relative. Sono da considerare locali abitabili gli uffici, i refettori, ecc..

Adeguati servizi igienici saranno previsti in ragione del numero degli addetti e comunque nel rispetto della vigente legislazione in materia.

**Articolo 110 – Edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli**

Per i nuovi edifici residenziali o nelle ristrutturazioni nelle zone destinate ad usi agricoli valgono le disposizioni del presente regolamento.

Non sono ammessi nel corpo del fabbricato locali ad uso stalla ricovero animali, fienile, granaio e depositi di materiale soggetto a fermentazione.

**Articolo 111 – Impianti al servizio dell'agricoltura**

I ricoveri per gli animali devono essere aerati ed illuminati dall'esterno con finestre di superficie non inferiori a 1/20 della superficie del pavimento, devono essere opportunamente ventilati con sfiati verso l'alto.

Il pavimento deve essere costruito con materiale compatto, scabro, impermeabile ed accordato con angoli arrotondati con le pareti ed inclinato verso canalette di scolo a superficie liscia impermeabile, le quali adducano il liquame all'esterno, in appositi pozzi stagni. Il pavimento può essere protetto dal grigliato per la rapida evacuazione degli escrementi.

Le mangiatoie, le rastrelliere e gli abbeveratoi devono essere costruiti con materiale di facile lavatura e disinfezione.

Le porte devono aprirsi verso l'esterno.

I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnici intensivi e non intensivi, devono distare almeno 50 ml dai confini di proprietà. Detti fabbricati debbono distare altresì 1.500 ml. se trattasi di allevamenti per suini, 500 ml. avicunicoli e 300 ml. per bovini, dai limiti delle zone territoriali omogenee fatta salvo la normativa regionale vigente.

I fabbricati per allevamenti zootecnici intensivi dovranno essere muniti di particolari sistemi di depurazione dei liquami a norma di legge.

La casa di abitazione del conduttore o custode dell'allevamento può essere costruita a distanza inferiore a quelle indicate al quinto comma.

I fabbricati di cui al quinto comma dovranno distare almeno 500 metri dalle aree di alimentazione delle sorgenti.

Tutte le stalle devono distare non meno di 200 ml. dalle zone territoriali omogenee e ml. 50 dalle case dei fondi finitimi con eccezione della casa di abitazione del custode, devono essere provviste di concimaia situata a distanza non inferiore a ml. 30 dalle abitazioni e possibilmente sottovento rispetto ad esse, non minore di ml. 20 dalle strade, non minore di 50 ml. da cisterne e prese di acque potabili.

## **Articolo 112 – Autorimesse**

Le autorimesse ed i box auto sono aree coperte destinate esclusivamente al ricovero, alla sosta e alla manovra degli autoveicoli; tali volumi non sono vani abitabili.

Le autorimesse collocate al di sotto del piano campagna, non devono interferire con la falda freatica del sottosuolo e tali devono rispettare le prescrizioni dell'art. 84 – Igiene del suolo e del sottosuolo del Regolamento Edilizio.

All'uopo, dovrà essere eseguita, prima del rilascio della concessione edilizia, indagine geologica preventiva atta alla verifica del livello di profondità di falda freatica nel periodo maggiormente sfavorevole.

Qualora le autorimesse vengano realizzate al di fuori dell'area di sedime del fabbricato edilizio principale e non facente parte integrante dello stesso, ma costruite all'interno del lotto di pertinenza, è ammissibile la costruzione di tali volumi sopra o sotto il piano campagna.

Nel caso in cui le autorimesse vengano realizzate sopra il piano campagna, la cubatura edilizia realizzata viene computata ed il manufatto edilizio deve rispettare il rapporto di copertura previsto nelle Norme di Attuazione del Piano.

Nel caso in cui le autorimesse vengano realizzate sotto il piano campagna, la cubatura edilizia realizzata non viene computata.

E' ammessa la deroga ai sensi della L.S. 122/89, di volumi per posti auto costruiti al di sotto della quota di più 0,80 metri dal piano campagna, equiparandoli ad autorimesse interrato e nel rispetto dei parametri edilizi riportati nei commi successivi.

L'altezza utile interna massima dell'autorimessa deve essere di 2,50 metri.

La parte di cubatura che non eccede di 0,80 metri sopra il piano campagna, non costituisce rapporto di copertura, non costituisce altezza fuori terra, non costituisce distanze dai confini, dai fabbricati e dalle strade, qualora sia comprovata a mezzo relazione geologica la quota di falda freatica considerata nel periodo più sfavorevole.

Il solaio di copertura deve essere piano ed avere la pendenza minore od uguale al 2% allo scopo di consentire lo scolo delle acque meteoriche e che al di sopra dello stesso, venga realizzato un giardino pensile da computarsi nel calcolo delle destinazioni delle superfici scoperte a colture o giardini. E' fatto obbligo raccordare armonicamente la quota di più 0,80 metri con la quota campagna o quota di riferimento per il calcolo della cubatura potenziale del lotto.

Relativamente alle distanze, si dovranno rispettare quelle minime previste dagli artt. 873 e seguenti del C.C. in particolare, la distanza fra le costruzioni sui fondi finitimi e dalle strade non deve essere inferiore ai 3,00 metri (art. 873 C.C), sono comunque fatti salvi i diritti di terzi.

Le autorimesse per costruzioni esistenti o nuove costruzioni destinate in modo durevole al servizio delle unità abitative o unità immobiliari, devono essere asserite all'edificio e pertanto sono soggette a vincolo pertinenziale. Tale vincolo dovrà essere trascritto nei Pubblici Registri.

Le deroghe sopra menzionate vengono meno qualora sussistano vincoli paesistici ed ambientali di cui alle Leggi n°1089/1939 e n°1497/1939.

La presente normativa in tema di autorimesse, sostituisce ed integra gli articoli del Regolamento Edilizio e le Norme di Attuazione del Piano Regolatore vigente.

### TITOLO III

## STABILITA' DELLE COSTRUZIONI E CAUTELE NEI LAVORI

### **Articolo 113 – Stabilità delle costruzioni**

Ogni fabbricato deve essere realizzato secondo le migliori regole dell'arte del costruire ed in conformità alle vigenti disposizioni di legge, specialmente in ordine ai requisiti dei materiali da costruzione, alle sollecitazioni, al calcolo, al dimensionamento ed all'esecuzione delle strutture ai fini di assicurare la stabilità di ogni sua parte.

### **Articolo 114 – Manutenzioni ed interventi urgenti**

I proprietari dei fabbricati hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione degli stessi in modo da soddisfare permanentemente ai requisiti dell'articolo precedente, per salvaguardare la pubblica incolumità.

### **Articolo 115 – Provvedimenti per costruzioni pericolanti**

Qualora una casa, un muro o in genere qualunque fabbricato o parte di esso costituisca pericolo per la pubblica incolumità, il proprietario o il conduttore o l'inquilino hanno l'obbligo di farne denuncia al Responsabile del Procedimento e, nei casi di urgenza, di provvedere ad un sollecito puntellamento.

Il Responsabile del Procedimento, ricevuta la denuncia di cui al comma precedente, o d'ufficio, e previo sopralluogo dell'ufficio comunale competente, notifica agli interessati i provvedimenti da adottare immediatamente, riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.

Le opere di consolidamento, nei casi di urgenza riconosciuta con ordinanza del Responsabile del Procedimento, possono essere intraprese senza la preventiva autorizzazione dell'Ufficio Regionale del Genio Civile di Verona, la quale deve essere richiesta entro e non oltre il termine di cinque giorni dall'inizio dei lavori (art. 2 della legge 02/02/1974 n°64).

### **Articolo 116 – Opere provvisoriale**

Nell'esecuzione di opere edilizie (nuove costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni e demolizioni di fabbricati esistenti, ecc.), si devono osservare le cautele atte ad evitare ogni pericolo o danno a persone ed a cose ed attenuare, per quanto possibile, le molestie che i terzi possono risentire dall'esecuzione delle opere stesse.

Qualora si eseguano opere edilizie in fregio a spazi aperti al pubblico, il proprietario deve chiudere con adeguata recinzione il luogo destinato all'opera, lungo i lati prospicienti gli spazi stessi.

In ogni caso devono sempre essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica.

Deve essere assicurata la possibilità di transito ed evitata la formazione di ristagni d'acqua.

Le recinzioni provvisorie devono essere di aspetto decoroso, avere altezza non minore di ml. 2,00 ed essere costruite secondo gli allineamenti e le modalità prescritte dal Comune.

Le aperture che si praticano nelle recinzioni provvisorie, devono aprirsi verso l'interno o essere scorrevoli ai lati.

Gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisorie, o di altro genere di riparo, devono essere evidenziati mediante zebratura e segnaletica stradale e muniti di luci rosse che devono rimanere accese dal tramonto al levar del sole e comunque durante tutto il tempo in cui funziona l'illuminazione pubblica ed in caso di nebbia.

Tutte le strutture provvisionali (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione conformi alle disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.

Il punto più basso delle opere provvisionali soprastanti luoghi aperti al pubblico, deve distare dal suolo non meno di ml. 4,00 ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante.

Il Responsabile del Procedimento ha comunque la facoltà di dettare particolari prescrizioni, fissando i termini per l'esecuzione e riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.

### **Articolo 117 – Scavi e demolizioni**

Gli scavi ai margini di spazi aperti al pubblico devono essere condotti in modo da evitare lo scoscendimento delle pareti le quali devono pertanto essere adeguatamente sbadacchiate o avere una pendenza rapportata alle caratteristiche del traffico e comunque inferiore all'angolo d'attrito del terreno.

Nelle opere di demolizione e specialmente nello stacco di materiali voluminosi e pesanti, si devono usare tutte le cautele atte ad evitare danno a persone ed a cose, scuotimenti del terreno e danneggiamento ai fabbricati vicini.

Si devono comunque osservare le prescrizione stabilite dal Regolamento di Polizia Urbana e deve essere evitato il polverio.



**Articolo 118 – Movimento e accumulo di materiali**

Nei luoghi aperti al pubblico è vietato il carico, lo scarico e l'accumulo dei materiali da costruzione o di risulta da scavi o demolizioni.

Solo nel caso di assoluta necessità il Responsabile del Procedimento, a richiesta dell'interessato, può autorizzare il carico, lo scarico ed il deposito temporaneo dei materiali con quelle norme e cautele che, in ogni caso, verranno stabilite osservando le disposizioni del Regolamento di Polizia Urbana, le norme per l'occupazione del suolo pubblico nonché le leggi vigenti in materia di circolazione stradale.

In caso di demolizione di edifici deve essere segnalato al Responsabile del Procedimento l'eventuale utilizzo del materiale o il luogo di scarica.

I materiali nocivi devono essere trasportati con mezzi autorizzati in discariche differenziate regolarmente autorizzate a riceverli.

**TITOLO IV****PREVENZIONE DAL PERICOLO DI INCENDIO****Articolo 119 – Locali per la lavorazione e deposito di materiali combustibili ed infiammabili**

I locali destinati a lavorazione o deposito di materiali infiammabili, devono rispondere ai requisiti prescritti dalla vigente legislazione in materia.

L'accertamento dei requisiti dovrà essere eseguito dal comando provinciale VV.FF., che rilascerà apposita certificazione.

**Articolo 120 – Impiego di strutture lignee**

In tutti quei casi in cui particolari condizioni ambientali, tradizioni costruttive locali o qualificate scelte architettoniche richiedano l'uso di materiali lignei, l'impiego di essi è condizionato all'adozione di trattamenti ed accorgimenti atti a ridurre la possibilità di combustione.

**Articolo 121 – Nullaosta dei Vigili del Fuoco**

E' richiesto il Nullaosta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco ai sensi della legge 7 dicembre 1984 n°818 per i seguenti edifici ed impianti, da esibirsi prima del rilascio del permesso di costruire e di installazione rispettivamente:

- a) edifici di civile abitazione e di altezza superiore a 24 ml.;
- b) edifici industriali ed artigianali;
- c) edifici commerciali, magazzini e depositi;
- d) locali, edifici ed impianti pubblici e di uso collettivo;
- e) edifici a struttura metallica;
- f) autorimesse, anche private, aventi superficie superiore a 100 mq.;
- g) impianti termici aventi potenzialità superiore alle 100.000 Kcal/h alimentati con combustibili liquidi derivanti dal petrolio (olio combustibili e gasoli) o da combustibili gassosi (gas metano - GPL).

Sono compresi tra detti impianti quelli per:

- riscaldamento di ambienti;
- produzione acqua calda per edifici civili;
- cucine e lavaggio stoviglie;
- sterilizzazione e disinfezione mediche;
- lavaggio biancheria e simili;
- distribuzione rifiuti (inceneritori);

- forni di pane e forni di altri laboratori artigianali;

h) impianti ascensori (cat. A e B) da installarsi in edifici ad uso civile (pubblico e privato) di altezze in gronda superiore a ml. 24 e aventi corsa superiore a ml. 20.

#### Collaudi dei Vigili del Fuoco

Prima del rilascio dei certificati di abitabilità e di agibilità degli edifici e degli impianti di cui al presente articolo è richiesto il Nullaosta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

#### Imprese ed attività soggette alle norme di prevenzione incendi ed al controllo da parte dei Vigili del Fuoco

Le aziende e le lavorazioni soggette al controllo dei Vigili del Fuoco sono determinate con la tabella A e B annesse al D.P.R. 26 maggio 1959 n°689 e sm.i.. Gli enti o i privati sono tenuti a richiedere le visite ed i controlli per il rilascio del certificato di prevenzione incendi secondo le modalità indicate nella legge 26 luglio 1965 n°966 e s.m.i..

#### Particolari Norme di Legge o di buona Tecnica

##### A) EDIFICI AD USO CIVILE

1. Strutture: le strutture degli edifici comprese quelle del tetto, dovranno essere incombustibili e resistenti al fuoco. La durata della resistenza al fuoco deve essere non inferiore ai 120'. Per quelli con le strutture in acciaio dovranno essere rispettate le norme della Circolare del Ministero dell'Interno n°91 del 14 settembre 1961 e s.m.i..

2. Ubicazione: gli edifici devono essere circondati da strade idonee a consentire l'avvicinamento e l'operatività dei mezzi speciali dei Vigili del Fuoco.

I cortili interni devono essere accessibili mediante androni carrai sui quali sia possibile il transito dei mezzi citati.

3. Scale: le scale devono essere di norma realizzate entro gabbie, costituite da pareti resistenti al fuoco per almeno 120'.

Ad ogni piano devono essere previste ampie aperture di aerazione verso l'esterno, qualora detta condizione non sia realizzabile, perché trattasi di scale interne, alla sommità del vano devono essere realizzate idonee aperture prive di serramenti.

Le gabbie delle scale e i relativi accessi e disimpegni non dovranno avere alcuna comunicazione con magazzini, depositi, negozi, laboratori o comunque con locali non destinati esclusivamente ad abitazione o ad uffici.

Le scale di accesso alle cantine e piani sotterranei dovranno avere ingresso diretto dall'esterno da spazi a cielo aperto e non avere comunicazione alcuna con le scale dei piani superiori.

In relazione alla destinazione dell'edificio potranno essere richieste scale a strutture particolari quali:

- scala a prova di fumo;

- scala a prova di fumo interna;
- scala protetta.

Le scale a prova di fumo sono di norma richieste per i seguenti tipi di edifici:

- Edifici ad uso civile abitazione di altezza superiore ai 30 metri;
- Edifici pubblici o destinati alla collettività di altezza superiore ai 24 metri;

E' fatto divieto assoluto di installare nel vano scala apparecchiature o tubazioni di adduzione del gas.

#### B) EDIFICI INDUSTRIALI, ARTIGIANALI E COMMERCIALI

(compresi nei punti b, c)

1. Struttura: le strutture portanti degli edifici dovranno essere incombustibili e resistenti al fuoco. La durata della resistenza al fuoco dovrà comunque non essere inferiore a 120'.
2. Compartimentazione: In relazione al rischio di incendio, al carico di fuoco, al numero degli addetti, ecc., devono essere previsti muri tagliafuoco atti a limitare e contenere gli effetti di un eventuale sinistro. Di norma per sostanze combustibili la superficie libera massima ammissibile non deve essere superiore a qualche centinaio di metri quadrati.  
Per le sostanze infiammabili detta superficie è dell'ordine di qualche decina di mq.
3. Apertura per sfogo calore e fumo: alla sommità delle coperture devono essere previsti adeguati sfoghi per il calore e per i fumi di una eventuale combustione.
4. Vie di uscita: devono essere predisposte uscite di sicurezza dirette verso l'esterno in numero e posizioni tali che il massimo percorso per uscire verso spazi sicuri non sia in ogni caso superiore ai 30 ml.

#### C) ALBERGHI E PENSIONI

Devono essere applicate le norme di cui alla lettera circolare del Ministero dell'Interno n°27030/4122 del 21 ottobre 1974 e s.m.i..

#### D) AUTORIMESSE

Devono essere applicate le norme di cui al D.M. 31 luglio 1934 con le deroghe ammesse dalla Circolare del Ministero D.G.S.A. n°119 in data 14 novembre 1967 e loro modifiche e/o integrazioni.

#### E) IMPIANTI TERMICI

Gli impianti termici di cui al punto g) che non sono soggetti alla legge contro l'inquinamento atmosferico, sono regolamentati come appresso indicato:

1. impianti alimentati da combustibili liquidi (oli combustibili e gasoli) Circolare del Ministero dell'Interno n°73 del 29 luglio 1971;
2. impianti alimentati da gas di rete con densità inferiore a 0,8 (metano) Circolare del Ministero dell'Interno n°68 del 25 novembre 1969;
3. impianti alimentati da gas di petrolio liquefatto (GPL) Lettera Circolare del Ministero dell'Interno

n°412/4183 del 6 febbraio 1975.

#### F) RETE IDRICA ANTINCENDIO

Tutti gli edifici di cui ai punti a, b, c, d, e, f, devono essere muniti di impianto idrico antincendio adeguato al carico di fuoco ed alla destinazione degli immobili.

In linea di massima l'impianto dovrà essere costituito da una rete di tubazioni di ferro zincato, ad uso esclusivo antincendio, protetta contro il gelo e concepita in modo che sia possibile avere l'acqua agli idranti con semplice apertura della saracinesca.

Gli idranti UNI 45-70 mm., muniti del corredo d'uso, devono essere derivanti in numero e posizione sufficiente a garantire la copertura di tutte le zone da proteggere.

Essi devono essere accessibili in modo agevole e sicuro. Le caratteristiche idrauliche di portata e di pressione saranno stabilite caso per caso dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

#### G) IMPIANTI ELETTRICI

La legge 1 marzo 1968 n°186 "Disposizioni concernenti.....le installazioni e gli impianti elettrici ed elettronici", indica quale riferimento generale per la realizzazione di corretti impianti elettrici le Norme del Comitato Elettrotecnico Italiano.

#### H) IMPIANTI PER L'IMPIEGO DEL GAS COMBUSTIBILE

La legge 6 dicembre 1971 n°186 "Norme per la sicurezza dell'impiego del gas combustibile", indica quale riferimento per la realizzazione di corretti impianti per il gas le Norme dell'Ente Nazionale di Unificazione pubblicate in tabelle con la denominazione UNI-CIG e approvate con decreto del Ministero dell'Industria e Commercio.

### **Articolo 122 – Particolari prevenzioni cautelative**

L'impianto interno per la distribuzione del gas deve poter essere isolato, mediante saracinesca, dalla rete collettiva di distribuzione; le tubazioni non possono attraversare le centrali termiche, le cabine elettriche, i depositi di immondizie, i vani ascensori e montacarichi e le canne fumarie, gli apparecchi di utilizzazione installati in locali abitabili non possono essere alimentati da pressione superiore a mm. 200 di colonna d'acqua; è ammessa l'installazione di apparecchi a gas in locali seminterrati o interrati a condizione che l'accesso avvenga direttamente dall'esterno.

Ogni impianto elettrico deve essere fornito di interruttori generali che segnalino i circuiti per ogni unità immobiliare; interruttori, contatori e quadri elettrici che siano installati in ambienti dove possa presentarsi il pericolo d'incendio o di esplosione devono essere a tenuta stagna.

I condotti di fumo devono essere costruiti con canne ad intercapedine di facile pulitura e di sufficiente coibenza; devono essere provvisti di bocchette d'ispezione alla base ed essere sopraelevati di almeno ml. 1,00 rispetto all'estradosso delle coperture; devono essere distanziati di almeno cm. 20 da

strutture lignee e non possono essere installati nelle murature di fienili e di locali contenenti materiali combustibili.

Le canne fumarie debbono essere isolate dalle strutture resistenti dell'edificio.

Le costruzioni nelle quali siano collocati forni di pane e/o pasticcerie e simili, forni di fusione metallurgici, fucine, ecc., devono essere, in ogni loro parte, costruite con materiali resistente al fuoco.

### **Articolo 123 – Uso del gas in contenitori**

L'installazione di apparecchi funzionanti a gas GPL all'esterno dei locali, sono ammessi a condizione che rispettino le seguenti norme:

- 1) l'installazione della bombola di GPL deve avvenire all'esterno del locale dove si trova l'apparecchio di utilizzazione (es. sui balconi o in nicchie chiuse ermeticamente verso l'interno del locale ed aerate verso l'esterno);
- 2) protezione della tubazione fissa metallica nell'attraversamento delle murature, con guaina metallica aperta verso l'esterno e chiusa ermeticamente verso l'interno. Tale tubazione deve essere munita di rubinetti di intercettazione del flusso.  
La tubazione flessibile di collegamento tra quella fissa e l'apparecchio utilizzatore deve essere realizzata con materiale resistente all'usura ed all'azione del GPL  
Le giunzioni del tubo flessibile, sia alla tubazione fissa che all'apparecchio utilizzatore, devono essere eseguite con accuratezza in modo da evitare particolare usura, fuga di gas e possibile sfilamento del tubo stesso;
- 3) per evitare la fuoriuscita del gas di petrolio liquefatto in caso di spegnimento della fiamma è utile l'applicazione di adatti dispositivi di bloccaggio dell'erogazione;
- 4) i contenitori devono essere salvaguardati contro eventuali manomissioni.

### **Articolo 124 – Collaudo di competenza dei Vigili del Fuoco**

Prima del rilascio del Certificato di abitabilità o agibilità concernenti gli edifici di cui al precedente art. 120, è richiesto il Certificato di Prevenzione Incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

Ove il certificato di tale collaudo non venga rilasciato entro 60 gg. dalla richiesta può essere presentata una dichiarazione del D.L. o da tecnico abilitato che ha progettato e/o diretto la realizzazione dell'impianto che attesta la conformità delle opere (C.P.I. – Certificato Prevenzione Incendi).

## PARTE QUARTA

### RISPARMIO ENERGETICO E NORME TECNOLOGICHE

#### TITOLO I

#### CONTROLLO ENERGETICO

##### **Articolo 125 – Sfera di applicazione**

Le presenti norme si riferiscono al riscaldamento invernale e si applicano agli edifici adibiti a residenze, scuole, anche materne, uffici, attività commerciali, in relazione alla legge 9 gennaio 1991 al D.P.R. 28 giugno 1977 n°1052 ed al D.M. 10 marzo 1977 e loro modifiche e/o integrazioni.

Sono esclusi asili nido, edifici industriali, artigianali.

##### **Articolo 126 – Potenzialità termica installata**

I generatori di calore installati negli edifici dovranno avere una potenzialità termica di targa, riferita ad ogni mc. di volume abitabile e ad ogni grado di scarto fra temperatura interna ed esterna minore o uguale ai valori indicati nella seguente tabella:

<b>Tipo di edificio</b>	<b>Volume abitabile</b>	<b>G (kcal/h·m<sup>3</sup>·°C)</b>
Indipendente	inferiore a 250 mc.	0.95
Indipendente	fra 250 e 600 mc. (estremi esclusi)	0.85
Indipendente	oltre 600 mc.	0.7
Non indipendente	qualunque	0.7

in cui:

- per “volume abitabile” si intende quello definito dall’art. 11 delle norme di attuazione;
- per “edificio indipendente” si intende la casa singola od a schiera;
- i valori di G tengono conto della maggioranza per intermittenza.

**Articolo 127 – Progetto dell'impianto**

Il progetto dell'impianto termico dovrà:

- a) indicare la temperatura interna per gli ambienti (per la quale il valore raccomandato è di 18 gradi);
- b) calcolare le dispersioni attraverso le pareti e le vetrate in base ad una temperatura esterna di -15 gradi e tenendo conto dell'esposizione al vento delle pareti;
- c) calcolare la quantità di calore necessaria per un rinnovo d'aria di una volta all'ora il volume abitabile;
- d) verificare che con le condizioni indicate ai punti a, b, c, e con la potenzialità installata con i limiti di cui all'art. precedente le dispersioni globali siano limitate in modo da mantenere a regime la temperatura interna prevista (di norma 18 gradi).

Il Direttore dei lavori ed il Costruttore saranno solidamente responsabili verso il committente dell'effettivo ottenimento del salto termico previsto dal progetto che verrà misurato al centro dei locali a ml. 1,50 dal pavimento.

I locali normalmente a temperatura inferiore a quelli scaldati (scale, ecc.) sono considerati in progetto non scaldati.

**Articolo 128 – Aperture vetrate**

La superficie delle vetrate, salvo quanto disposto dagli artt. 69,77 e 78, dovrà essere ridotta in modo da contemperare le opposte esigenze di illuminazione e di isolamento termico.

Anche nel caso che da progetto risulti assicurato il salto termico di cui alla lettera b) del primo comma del precedente art. 126 senza necessità di doppi vetri, sarà opportuna l'installazione degli stessi nelle vetrate esposte a nord.

**Articolo 129 – Composizione degli edifici**

La composizione dell'edificio (in pianta ed in elevazione) deve essere studiata in modo da ridurre al massimo le pareti esterne a parità di volume.

**Articolo 130 – Inerzia termica delle pareti**

Ai fini del contenimento delle variazioni di temperatura le pareti verticali opache dovranno avere un peso di almeno 85 kg/mq.



## TITOLO II

### NORME TECNOLOGICHE

#### **Articolo 131 – Norme generali**

Gli edifici devono essere, nel loro complesso ed in ogni locale, confortevoli, funzionali, salubri e sicuri. Essi inoltre non devono provocare localmente e altrove l'inquinamento delle acque, dell'aria e del suolo.

Le norme tecnologiche individuano e definiscono i requisiti che gli edifici devono possedere, perché siano conseguiti gli obiettivi stabiliti dal comma precedente.

Detti requisiti sono:

- termici ed igrometrici
- illuminotecnici
- acustici
- relativi alla purezza dell'aria
- relativi ai servizi tecnologici
- relativi alla fruibilità
- relativi alla sicurezza
- relativi alla impermeabilità e secchezza
- relativi alla durabilità
- ecologici.

Si danno per ogni requisito norme generali alle quali devono essere conformi tutti gli edifici e norme particolari alle quali devono essere conformi gli edifici secondo la loro destinazione d'uso.

Le norme tecnologiche sono vincolanti per gli edifici di nuova costruzione per gli edifici sperimentali e, in quanto compatibili con le soluzioni tecniche realizzabili nell'ambito delle opere previste, per gli interventi su edifici esistenti o parti di essi.

#### **Articolo 132 – Terminologia**

I termini più ricorrenti e le definizioni ad essi attinenti vengono così riassunte:

- locale:  
spazio di volume determinato, interrato o fuori terra, separato dall'ambiente esterno o da locali contigui mediante parete.
- parete:  
concreta separazione di un locale dall'ambiente esterno o da altro locale contiguo;  
solitamente la parete ha uno spessore determinato o è delimitata da due superfici parallele, aventi

un'area determinata, l'una interna rivolta verso il locale e l'altra rivolta verso l'ambiente esterno o verso il locale contiguo.

- livello sonoro:

livello di pressione sonora in un punto determinato, ponderato in funzione della frequenza.

- isolamento acustico tra due locali:

differenza tra il livello di pressione sonora nel locale in cui vi è la sorgente sonora e il livello di pressione sonora nel locale disturbato, avente in comune la parete di prova.

- coefficiente di ricambio:

rapporto tra il volume d'aria introdotto ogni ora in un locale ed il volume del locale medesimo.

- coefficiente volumico di dispersione termica di un locale o di un insieme di locali:

fabbisogno di calore di un locale o di un insieme di locali, in regime stazionario, riferito al volume netto unitario e alla differenza unitaria di temperatura tra l'interno e l'esterno.

### **Articolo 133 – Requisiti termici ed idrometrici**

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in generale secondo la legislazione vigente, in particolare quella relativa alla sicurezza ed igiene del lavoro.

Per gli impianti elettrici, telecomunicazioni, ecc., si deve fare riferimento alle norme CEI.

Inoltre gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che sia possibile stabilire e mantenere ogni locale, nei mesi freddi e caldi, temperature dell'aria e delle superfici interne compatibili con il benessere termico delle persone e la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi gli edifici.

Sulle superfici interne delle pareti non si devono avere condensazioni e/o tracce d'acqua permanenti.

Negli ambienti condizionati devono essere mantenute condizioni di temperatura e di umidità relativa compatibili con il benessere termico delle persone qualora sia prevista la permanenza fissa delle medesime.

### **Articolo 134 – Requisiti illuminotecnici**

Gli edifici devono essere ubicati, progettati e realizzati in modo che in ogni locale si abbiano condizioni di illuminazione adeguate all'impegno visivo richiesto e compatibile con il benessere delle persone.

L'illuminazione diurna dei locali abitabili deve essere naturale e diretta.

E' consentita l'illuminazione diurna artificiale nei seguenti casi:

- a) locali destinati a uffici le cui dimensioni orizzontali non consentano l'illuminazione naturale dei piani di utilizzazione purché delimitati da pareti perimetrali dotate di parti trasparenti non inferiore a 1/3 delle medesime;

- b) locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;
- c) locali destinati ad attività che richiedano particolari condizioni di illuminazione artificiale;
- d) locali destinati a servizi igienici, cabine di cottura di superficie non inferiore a mq. 4,00 ed in diretta comunicazione con altro locale di soggiorno dotato di illuminazione ed aerazione diretta;
- e) locali destinati alla circolazione delle persone e delle cose;
- f) locali non destinati alla permanenza delle persone.

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere progettate e posizionate in modo da permettere l'illuminazione dei piani di utilizzazione e la "visione lontana".

Le parti trasparenti nelle pareti perimetrali esterne dei locali degli alloggi non devono avere superfici inferiori a 1/8 del piano di calpestio dei locali medesimi.

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali degli alloggi devono essere dotate di dispositivi permanenti che consentano il loro oscuramento, sia parziale che totale.

### **Articolo 135 – Requisiti acustici**

La progettazione riguardante sia l'edilizia civile che industriale deve prevedere l'impiego di materiali e di tecniche costruttive che limitino la propagazione e la produzione di rumori.

In particolare, gli impianti e condotte che possono essere sorgenti di suoni devono essere isolati con adeguati materiali fonoassorbenti.

I muri, i soffitti, le finestre e le porte devono essere realizzate in modo da impedire la trasmissione dei suoni, nei piani di calpestio deve essere posto in opera materiale isolante e fonoassorbente per qualità e quantità sufficiente ed evitare disturbi alle sottostanti unità abitative.

Negli insediamenti produttivi, la struttura, il pavimento e le basi delle macchine devono essere scelti in modo che tutte le sorgenti sonore possano essere dotate di valido isolamento dalle vibrazioni.

Le pareti dell'edificio dove sono installate attrezzature che producono vibrazioni devono essere isolate dalle rimanenti parti con appositi giunti di connessione.

Le aree dove sono installati macchinari rumorosi devono essere possibilmente separate dalle altre con pannelli fonoassorbenti.

I soffitti e le murature devono essere rivestiti di materiali idonei ad assorbire i rumori dall'esterno.

Il Responsabile del Procedimento, sentito il parere dei competenti uffici tecnici e delle U.L.S.S., può imporre l'introduzione di accorgimenti atti a contenere la produzione e la propagazione dei suoni e qualora l'intensità del rumore e delle vibrazioni ecceda i limiti di normale tollerabilità e comunque quelli fissati in norme di legge o regolamentari può revocare il permesso di agibilità e/o abitabilità.

**Articolo 136 – Requisiti relativi alla purezza dell'aria**

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che in ogni locale non vengano superate le concentrazioni di sostanze inquinanti e di vapore acqueo compatibili con il benessere e la salute delle persone e con la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi degli edifici medesimi.

I locali destinati ad uffici, attività commerciali, culturali e ricreative nei quali non sia possibile effettuare una ventilazione naturale dovranno essere condizionati o ventilati meccanicamente a seconda delle caratteristiche morfologiche e delle attività previste.

I locali destinati a servizi igienici o cabine di cottura, qualora non siano muniti di serramenti verso l'esterno, dovranno avere sistemi di espulsione forzata meccanica dell'aria tali sistemi potranno avere funzionamento discontinuo qualora i singoli servizi siano muniti di estrattori indipendenti.

I servizi, le cucine, ecc. nei quali è prevista l'espulsione forzata dovranno avere porte progettate in modo da consentire il passaggio dell'aria.

Gli alloggi e i sistemi di ventilazione devono essere progettati e realizzati in modo da impedire la diffusione nei locali delle esalazioni in essi prodotte.

I materiali impiegati negli alloggi non devono emettere né poter immettere odori o esalazioni.

**Articolo 137 – Requisiti relativi ai servizi tecnologici**

Gli edifici devono essere dotati di impianti permanenti i quali, assieme con gli altri elementi costitutivi degli elementi medesimi, assicurino il benessere delle persone e i servizi necessari alla loro igiene, alla loro sicurezza, alla loro attività.

Gli impianti o i loro componenti comuni a più punti di utilizzazione, compresi i contatori, devono essere ubicati devono essere ubicati in locali opportunamente dimensionati e dove indicato dalle competenti autorità.

Gli impianti e la loro installazione devono essere progettati e realizzati in modo che tutti i componenti compresi tra i punti di allacciamento alle reti urbane e i punti di utilizzazione siano facilmente agibili per la condotta, la manutenzione, per la sostituzione e per la rimozione.

Le sedi degli allacciamenti degli impianti alle reti urbane e delle diramazioni ai punti di utilizzazione, non devono permettere la diffusione di esalazioni né l'accesso di animali e di insetti indesiderati negli edifici e nei singoli locali.

Gli edifici possono essere dotati di impianti permanenti che possono assicurare in misura sufficiente almeno i seguenti servizi:

- distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica;
- raccolta e allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami, dei rifiuti solidi ed eventualmente liquidi;

- riscaldamento.

Le acque usate e i liquami dovranno essere immessi nei collettori urbani attraverso eventuali forme di depurazione se richieste.

Le acque meteoriche dovranno essere immesse nei collettori urbani.

Gli alloggi devono essere dotati di impianti permanenti che possano assicurare almeno i seguenti altri servizi:

- distribuzione dell'acqua calda;
- espulsione dei gas combustibili.

Gli impianti permanenti installati negli alloggi devono essere adeguati al numero di persone di cui ciascun alloggio è destinato.

In ogni caso, gli impianti devono essere ubicati, protetti e realizzati in modo da non costituire pericolo per le persone, animali o per le cose, e da non provocare immissioni di esalazioni, fumo e/o vibrazioni negli edifici.

### **Articolo 138 – Requisiti relativi alla fruibilità**

Gli arredi devono poter essere portati negli edifici e collocati nei locali agevolmente e attraverso le normali vie di accesso.

Gli edifici devono poter essere puliti, disinfettati e disinfestati in ogni loro parte.

La manutenzione e l'eventuale sostituzione degli elementi costitutivi degli edifici, o di parte dei medesimi elementi, devono poter essere facilmente effettuate.

Gli edifici e i loro componenti costitutivi sollecitati da azioni statiche e dinamiche prevedibili, non devono subire deformazioni che non siano compatibili con il benessere delle persone e con la buona conservazione delle cose.

### **Articolo 139 – Requisiti relativi alla sicurezza**

Gli edifici e i loro elementi costitutivi, sollecitati da azioni statiche e dinamiche prevedibili devono permanere stabili.

Gli impianti e i dispositivi di manovra installati permanentemente negli edifici e i depositi di combustione devono essere ubicati, progettati e realizzati in modo da non costituire pericolo per le persone e le cose.

**Articolo 140 – Requisiti relativi alla impermeabilità e secchezza**

Le pareti perimetrali degli edifici devono essere impermeabili alle acque meteoriche, sufficientemente impermeabili all'aria, intrinsecamente asciutte.

Gli elementi costitutivi degli edifici devono poter evacuare le acque di edificazione e le eventuali acque di condensazione e permanere asciutti.

Gli elementi costitutivi degli edifici devono poter essere imbibiti irreversibilmente dalle acque meteoriche e da eventuali acque fluenti e freatiche o stagnanti.

**Articolo 141 – Requisiti relativi alla durabilità**

Gli elementi costitutivi degli edifici non devono poter subire, per effetto di trattamenti di disinfezione e disinfestazione, o a questi assimilabili, danni che non possono essere eliminati con operazioni di normale manutenzione.

Le pareti e le loro superfici interne devono essere progettate e realizzate in modo che non possano essere deteriorate da condensazioni momentanee.

Gli edifici e i loro elementi costitutivi devono essere progettati e realizzati in modo che non possano essere degradati, in tempi normalmente brevi, da agenti biologici o chimici o fisici.

Gli edifici e i loro elementi costitutivi sollecitati da azioni statiche e dinamiche prevedibili, non devono subire trasformazioni che alterino il loro aspetto.

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che, con operazioni di normale manutenzione, possano conservare nel tempo le loro prestazioni e il loro decoro.

**Articolo 142 – Requisiti ecologici**

Gli edifici e i loro impianti devono essere progettati, realizzati, accessorati e condotti in modo che tutti i consumi energetici e le emissioni di sostanze inquinanti, nell'eccezione più lata, vengano contenuti al massimo.

## PARTE QUINTA

### DISPOSIZIONI FINALI

#### TITOLO I

#### DISPOSIZIONI TRANSITORIE

#### **Articolo 143 – Autorizzazioni a lottizzare e concessioni edilizie rilasciate in data anteriore all'entrata in vigore del presente Regolamento**

L'entrata in vigore del Regolamento Edilizio, del Piano Regolatore Generale e delle relative varianti comporta la decadenza delle autorizzazioni a lottizzare e delle concessioni a costruire in contrasto con lo strumento urbanistico entrato in vigore, salvo che i lavori siano stati iniziati ai sensi delle vigenti leggi.

Qualora i lavori non vengano completati entro i tempi stabiliti dalle autorizzazioni e concessioni va pronunciata la decadenza della parte non realizzata.

#### **Articolo 144 – Misure di salvaguardia**

Dalla data di adozione a quella dell'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio le normali misure di salvaguardia sono obbligatorie.

**TITOLO II****DISPOSIZIONI FINALI****Articolo 145 – Entrata in vigore del Regolamento**

Il presente Regolamento approvato dall'Autorità competente entra in vigore il giorno successivo ai 15 giorni di approvazione.

**Articolo 146 – Norme abrogate**

E' abrogata ogni disposizione regolamentare emanata dal Comune contraria o incompatibile con le norme del presente Regolamento.

**Articolo 147 – Poteri di deroga**

Il Responsabile del Procedimento, previa deliberazione del Consiglio Comunale, e nel rispetto della legislazione vigente, ha la facoltà di esercitare i poteri di deroga alle norme del presente Regolamento nell'interesse pubblico.

**Articolo 148 – Sanzioni**

Per le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento si applicano le sanzioni previste dalla legislazione vigente ed in particolare della legge urbanistica e della legge comunale, provinciale e regionale.

Non è ammessa l'oblazione per via breve.