

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 - RIFERIMENTI ALLA LEGISLAZIONE VIGENTE

1. Sono elementi costitutivi del P.I. del Comune di ISOLA VICENTINA, gli elaborati e le tavole indicati di seguito:

-Tav.13.1.1	P.I. intero territorio comunale/ tavola nord	scala 1:5000
-Tav.13.1.2	P.I. intero territorio comunale/ tavola sud	scala 1:5000
-Tav.13.3.a	P.I. centro storico Isola centro	scala 1:1000
-Tav.13.3.b	P.I. centro storico Isola / Villa Guardini	scala 1:1000
-Tav.13.3.c	P.I. centro storico Isola / S. Rocco/Vallorcola	scala 1:1000
-Tav.13.3.d	P.I. centro storico Castelnovo, La Giara, La Busa, Croce	scala 1:1000
-Tav.13.3.e	P.I. centro storico Ignago	scala 1:1000
-Tav.13.3.f	P.I. centro storico Torreselle, Brasco, Povoli	scala 1:1000
-Tav.13.3.g	P.I. centri storici S. Lorenzo, Zordani, Favellin	scala 1:1000
-Tav.13.3.1	P.I. zone significative: Isola Vicentina	scala 1:2000
-Tav.13.3.2	P.I. zone significative: Castelnovo	scala 1:2000
-Tav.13.4	P.I. schede B e aree di edificazione diffusa	scala 1:500
-Tav.13.5	P.I. schede P, edifici non più funzionali al fondo	

- NORME TECNICHE OPERATIVE
- PRONTUARIO DI MITIGAZIONE AMBIENTALE
- REGOLAMENTO EDILIZIO
- REGISTRO DEI CREDITI EDILIZI

2. Ove dovessero emergere discordanze sulle indicazioni risultanti dalle diverse planimetrie, si considerano prevalenti quelle contenute nella planimetria redatta in scala con dettaglio maggiore; nel caso di discordanza tra tavole e norme, prevalgono le norme.

2. Quando la presente normativa richiama il concetto di edifici esistenti si intendono, salvo diversa specificazione, quelli legittimamente esistenti alla data di adozione del primo Piano degli Interventi.

3. Per la definizione esecutiva degli allineamenti e dei perimetri previsti dal Piano degli Interventi e, conseguentemente, delle superfici e del volume edificabile, valgono gli allineamenti e i perimetri ottenuti dal trasferimento delle previsioni in scala 1:5000 del Piano degli Interventi sul rilievo topografico dell'area interessata dall'intervento.

4. In sede di attuazione del Piano degli Interventi, eventuali errori catastali ed operativi, imprecisioni delle mappe o dell'elenco dei proprietari rispetto ai dati reali, non pregiudicano la validità dei vincoli derivanti dal piano.

5. Nel caso di difformità tra il perimetro e la superficie risultante dalle planimetrie catastali, dalle planimetrie del P.I. e dal rilievo topografico, prevalgono i dati rappresentati nel rilievo topografico del terreno ai fini sia dell'istituzione dei vincoli sia della definizione esecutiva delle opere, delle superfici e del volume edificabile.

TITOLO II

ATTUAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI.

ART. 2 – VALIDITÀ DEL P.I.

1. Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore degli specifici provvedimenti del Piano di Interventi, decadono le previsioni relative:

- a) alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati;
- b) a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi;
- c) ai vincoli preordinati all'esproprio di cui all'articolo 34 della LR 11/04 e s.m.i..

2. Nelle ipotesi di cui al precedente punto 1, fino ad una nuova disciplina urbanistica, si applica l'articolo 33 della medesima legge.

3. L'approvazione del Piano degli Interventi e delle sue varianti comporta la decadenza dei piani urbanistici attuativi (PUA) vigenti limitatamente alle parti con esso incompatibili espressamente indicate, salvo che i relativi lavori siano oggetto di convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace.

ART. 3 – RAPPORTO TRA P.A.T. , P.I.

1. Prima dell'adeguamento completo del previgente PRG alle specifiche disposizioni del PAT, sono ammessi gli interventi che risulteranno compatibili con le prescrizioni e i vincoli precisati nelle NTA del PAT.

2. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 3, comma 3 della L.R. 11/2004, il P.I. o il provvedimento di localizzazione di un'opera pubblica in variante al P.I., possono modificare il P.A.T. senza che sia necessario procedere ad una variante dello stesso, secondo i seguenti criteri e limiti:

- per assicurare la flessibilità del sistema di pianificazione territoriale ed urbanistica, purché tali modifiche abbiano carattere meramente operativo e non alterino negativamente i contenuti sostanziali della pianificazione territoriale operata dal PAT, ed il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità analizzati nella VAS;
- per l'applicazione di norme giuridiche ed atti di pianificazione comunque denominati che comportino automatica variazione degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica di livello inferiore, salvi i casi in cui l'efficacia del precetto sia esplicitamente subordinata dalle norme all'approvazione di una variante di adeguamento e sempre che la variante non alteri negativamente i contenuti sostanziali della pianificazione territoriale operata dal PAT, ed il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità analizzati nella VAS;
- per la localizzazione di opere pubbliche, secondo le procedure previste Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità – e dalla Legge regionale 7 novembre 2003, n. 27 - Disposizioni generali in materia di lavori pubblici di interesse regionale e per le costruzioni in zone classificate sismiche, sempre che la variante non alteri negativamente i contenuti sostanziali della pianificazione territoriale operata dal PAT, ed il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità analizzati nella VAS;
- in tutti i casi in cui tale possibilità è prevista da norme o atti di pianificazione di livello superiore e dalle presenti norme.

3. I riferimenti normativi e/o a strumenti di pianificazione riportati nelle presenti norme, nel caso di variazione e/o sostituzione, opera automaticamente il rinvio dinamico al nuovo testo vigente senza necessità di alcun procedimento di variante. In caso di abrogazione senza sostituzione con altra norma o atto di pianificazione, o nel caso la modifica comporti una variazione non automatica delle previsioni del piano, continuano ad applicarsi al PI i soli contenuti funzionali alla sua attuazione, sino alla adozione della variante di adeguamento.

ART. 4 ATTUAZIONE DEL P.I.

1. Il Piano degli Interventi si attua mediante:

- a) interventi diretti;
- b) strumenti urbanistici attuativi;

2. Il PI individua nelle planimetrie di piano e/o nelle presenti norme, le parti di territorio soggette alla preventiva formazione di strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata, comprendenti anche aree non contigue.

3. Quando sia necessario completare le opere di urbanizzazione primaria esistenti o le reti tecnologiche anche esternamente all'ambito di intervento, è sempre richiesta l'approvazione preventiva di un PUA convenzionato: in alternativa il soggetto interessato alla trasformazione può richiedere al Comune la sottoscrizione di uno schema di convenzione o l'accettazione di un atto d'obbligo unilaterale nel quale siano elencate le opere da realizzarsi, la ripartizione dei costi e le garanzie prestate (es. polizza fidejussoria) precisando in ogni caso che il rilascio del certificato di agibilità è subordinato al positivo collaudo delle opere programmate.

ART. 5 PEREQUAZIONE URBANISTICA, COMPENSAZIONE E CREDITO EDILIZIO

1. Quando la trasformazione urbanistica ammessa dal PI determina un vantaggio economico rispetto alla previgente disciplina del PRG, l'attuazione degli interventi ammessi è assoggettata all'applicazione della perequazione urbanistica, compensazione e credito edilizio in conformità agli indirizzi di cui all'art. 42 delle NTA del PAT secondo i criteri approvati dal Comune. Conseguentemente il Responsabile del Procedimento dovrà dare atto delle forme perequative adottate:

- prima dell'emissione del titolo autorizzativo, in caso di intervento edilizio diretto;
- prima dell'adozione dello strumento urbanistico attuativo.

Eventuali diverse modalità di attestazione dovranno essere autorizzate dalla Giunta Comunale.

2. Qualora l'intervento di trasformazione previsto comportasse un potenziale impatto ambientale negativo, le risorse acquisite nell'ambito della perequazione-compensazione urbanistica, dovranno garantire la contestualità degli interventi previsti con gli interventi di mitigazione (art. 36del PAT) e compensazione (anche se in ambito rurale).

ART. 6 DOTAZIONI URBANE

1. Fatto salvo quanto stabilito dall'art. 32 della LR 11/'04 e art. 26 delle NTA del PAT, la dotazione delle aree a standard urbanistici pubblici o di uso pubblico che garantisce il raggiungimento di un equilibrato rapporto tra le diverse funzioni è la seguente:

Residenziale	a) istruzione		b) attrezzature di interesse comune		c) verde per parco, gioco e sport		d) parcheggi	
	primario	secondario	primario	secondario	primario	secondario	primario	secondario
mq/abitante (lab. = 169mc)	0,0	5,0	0,0	5,0	7,0	13,0	4,0	0,0

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

Produttivo	parcheggi		dotazioni diverse (verde, aree attrezzate, ecc.)	
	primario	secondario	primario	secondario
Artigianato-Industria	0,5mq/10mq di s.l.p. con un minimo di 0,5mq/10mq di s.f.	0,5mq/10mq di s.l.p. con un minimo di 0,5mq/10mq di s.f.	0,0	0,5mq/10mq di s.l.p. con un minimo di 0,5mq/10mq di s.f. (in alternativa alla dotazione di parcheggi secondaria)

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

Commerciale (LR15/'04)	parcheggi		dotazioni diverse (verde, aree attrezzate, ecc.)	
	primario	secondario	primario	secondario
Vicinato e medie strutture	LR 15/2004 - Art.16		0,0	Fino alla concorrenza di 1mq/10mq di superficie lorda di pavimento
Grandi strutture e assimilabili	LR 15/2004 - Art.16		0,0	
Altre tipologie	LR 15/2004 - Art.16		0,0	

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

Terziario/Direzionale	parcheggi		dotazioni diverse (verde, aree attrezzate, ecc.)	
	primario	secondario	primario	secondario
Direzionale	5mq/10mq di s.l.p.	5mq/10mq di s.l.p.	0,0	5mq/10mq di s.l.p. (in alternativa alla dotazione di parcheggi secondaria)
Turistico - ricettivo	5mq/10mc	5mq/10mc	0,0	5mq/10mc
Turistico – ricettivo (all’aperto)	5mq/10mc	5mq/10mc	0,0	5mq/10mc
Altre tipologie	5mq/100mq di s.f.	5mq/100mq di s.f.	0,0	5mq/100mq di s.f. (in alternativa alla dotazione di parcheggi secondaria)
Sono fatte salve diverse dotazioni eventualmente previste dal PI per specifiche zone				

2. Modalità attuative

2.1 Intervento edilizio diretto:

- residenza: le superfici a standard potranno essere conferite nelle aree individuate nelle planimetrie di P.I. o, in alternativa, monetizzate;
- Commerciale e turistico-ricettivo: dovranno essere corrisposti gli standard primari e secondari. La monetizzazione degli standard secondari potrà essere eccezionalmente ammessa dal Comune qualora sia dimostrato che la dotazione delle aree di sosta esistenti e immediatamente accessibili dall’area oggetto di trasformazione, sia adeguata alla domanda esistente e prevista verificando il corretto rapporto in un ambito con raggio non inferiore a 200m.
- Produttivo, direzionale e altre funzioni: dovranno essere corrisposti in loco almeno gli standard primari, potendo monetizzare i secondari.

2.2 Piano Urbanistico Attuativo:

- standard primari: dovranno sempre essere previsti, fatte salve diverse indicazioni puntuali;
- standard secondari: di norma dovranno sempre essere previsti, fatte salve diverse indicazioni del PI; potranno essere monetizzati in riferimento alla funzione residenziale.

3. Parcheggi privati

Nelle nuove costruzioni devono essere previsti, all’esterno o all’interno del volume edilizio, gli spazi per parcheggio di autoveicoli nella misura di 1mq/10mc. Tali spazi devono essere reperiti anche nei casi di ristrutturazione edilizia e/o ampliamento che comportino aumento delle unità immobiliari, ed in caso di cambio urbanisticamente rilevante (che comporta variazione degli standard urbanistici) d’uso in edifici esistenti. Qualora non sia possibile reperire le superfici necessarie nel lotto di pertinenza o in aree funzionalmente collegate, il Responsabile dell’Ufficio potrà consentirne la monetizzazione.

ART. 7 – PIANI URBANISTICI ATTUATIVI.

1. I Piani Urbanistici Attuativi sono quelli indicati all’art. 19 della LR 11/’04 e s.m.i.

2. La procedura di attuazione dei Piani Urbanistici Attuativi è quella indicata all’art. 20 della LR 11/’04 e s.m.i.

ART. 8 - RAPPORTO DEGLI STRUMENTI ATTUATIVI CON IL PI

1. I Piani Urbanistici Attuativi, nei limiti di cui agli articoli 5, 28 e 29 delle NTA del PAT, possono prevedere variazione della superficie territoriale fino al 10% di quella originaria (deve essere sovrapponibile almeno il 90% della s.t. originaria e di quella variata) e conseguentemente del proprio perimetro, con trasposizioni di zona conseguenti alla definizione delle infrastrutture, dei servizi o di una più razionale organizzazione dell’area e, se PUA di iniziativa pubblica, anche variazioni in termini volumetrici e/o di superficie coperta, del rapporto di copertura territoriale o fondiaria, dell’altezza massima degli edifici ecc. fino al 15% dei parametri indicati dal P.I.

2. L'ubicazione degli standard, ove individuati dal P.I., può essere modificata all'interno del piano attuativo, purchè ne venga dimostrata la migliore funzionalità e non ne vengano diminuite le quantità indicate nel precedente art. 4.

3. Nella redazione dei singoli strumenti attuativi devono essere assicurati i servizi primari nella misura prevista dal precedente art. 6. Gli standard secondari sono già definiti e localizzati dal P.I. in relazione all'intera capacità insediativa residenziale teorica prevista, le corrispondenti aree devono pertanto essere conferite nell'ambito delle zone individuate dal P.I.; in alternativa può essere corrisposto il relativo valore che viene determinato da apposita deliberazione Consiliare.

~~4.~~

5. L'estensione dell'area di intervento deve comunque permettere un razionale disegno infrastrutturale e la progettazione di insediamenti organici in rapporto all'ampiezza dell'intera area considerata.

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

7. Le opere di urbanizzazione possono essere realizzate anche con più stralci esecutivi nell'arco di validità del Piano Attuativo

8. Gli strumenti attuativi devono contenere previsioni planivolumetriche vincolanti, anche con diversa distribuzione del volume edificabile all'interno delle aree edificabili (diverso indice fondiario nei vari lotti), salvo comunque il rispetto dei parametri di altezza, superficie coperta e distanze.

9. Le convenzioni urbanistiche devono essere stipulate entro un anno dalla data di esecutività della deliberazione comunale che ne approva lo schema pena la decadenza dell'istanza di attuazione dello strumento urbanistico cui fanno riferimento e della relativa domanda di permesso di costruire per le opere di urbanizzazione previste. In tal caso è necessario presentare una nuova istanza di attuazione del piano urbanistico e di permesso di costruire per le urbanizzazioni.

ART. 9 INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE DI RECUPERO E PIANI DI RECUPERO.

1. Le zone di recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi dell'art. 27 della L.457/78 e s.m.i., sono individuate dal P.I.: tali aree coincidono con le zone A e, diversamente, sono indicate sulle tavole di zonizzazione 13.1 e 13.3 con specifico perimetro ed eventuali prescrizioni.

ART. 10 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

1. Nei casi in cui non ricorra l'obbligo di una PUA è ammesso l'intervento edilizio diretto (I. E. D.).

2. Nel caso si verifichi la necessità di completare le singole opere di urbanizzazione insufficienti o mancanti, il titolo abilitativo sarà convenzionato prevedendone il completamento, salvo che la Amministrazione non ne assuma l'onere a proprio carico.

3. Qualora il rilascio del titolo edilizio sia subordinato ad una progettazione unitaria dell'edificio con l'intorno (cortina continua, piazza, corte), per gli edifici non oggetto di intervento devono essere descritti gli elementi caratterizzanti (prospetti, copertura, quote di livello, materiali, etc.), in modo da poter controllare preventivamente la compatibilità delle proposte di progetto con le caratteristiche morfologiche dell'edificio circostante.

4. Nel caso che il PI o i PUA indichino unità minime di intervento, è consentita la realizzazione delle opere per stralci funzionali: a tale fine è necessaria la presentazione di un progetto di massima esteso all'intera unità minima e un progetto esecutivo riguardante lo stralcio proposto che potrà essere approvato a condizione che non ne derivino situazioni estetiche o architettoniche inaccettabili. Tale progetto di massima dovrà seguire le procedure di adozione, pubblicazione ed approvazione previste per i PUA.

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

TITOLO III

DEFINIZIONI URBANISTICO-EDILIZIE

INDICI DI FABBRICAZIONE, ELEMENTI GEOMETRICI E DEFINIZIONI PARTICOLARI.

ART. 11 - INDICI DI FABBRICAZIONE

1. Per l'edificazione delle singole parti del territorio comunale vengono definiti i seguenti indici:

- **Indice di densità edilizia territoriale:** il rapporto tra il volume massimo costruibile e la superficie della totalità del territorio interessato dall'intervento; tale indice va applicato solo in sede di PUA.
- **Indice territoriale di copertura:** il rapporto percentuale tra la superficie copribile e la superficie territoriale; tale indice va applicato solo in sede di PUA.
- **Indice di densità edilizia fondiaria:** il rapporto tra il volume massimo costruibile e la superficie fondiaria del lotto ad esso corrispondente. Il lotto si intende quello reale con riportate le misure in planimetria.
- **Indice fondiario di copertura:** il rapporto percentuale tra la superficie coperta dell'edificio e la superficie fondiaria del lotto ad esso corrispondente.

Nella misurazione degli indici è comunque fatta salva l'applicazione della L.R. 21 del 30 luglio 1996 e s.m.i.

2. La **superficie territoriale (ST)** corrisponde ad un'area appartenente ad una Zona Territoriale Omogenea sulla quale il P.I. si attua a mezzo di PUA al netto delle superfici demaniali sulle quali non sia prevista l'edificazione.

3. La **superficie fondiaria (SF)** corrisponde ad un'area appartenente ad una Zona Territoriale Omogenea sulla quale il P.I. si attua mediante Intervento Edilizio Diretto. Viene misurata al netto delle superfici destinate alla viabilità esistente e di progetto, nonché delle superfici destinate a standard urbanistici.

ART. 12 -UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI

1. Le aree computate per il calcolo degli indici urbanistici in base alle prescrizioni del P.I., costituiscono le aree di pertinenza territoriale e fondiaria degli interventi.

2. Un'area di pertinenza, si definisce saturata, quando gli edifici costruiti hanno utilizzato il massimo dei volumi o delle superfici utili edificabili consentiti dai rispettivi indici.

3. Le aree di pertinenza territoriali e fondiarie, relative agli edifici esistenti o realizzati secondo le norme del PI non potranno mai essere ulteriormente conteggiate ai fini dell'utilizzo degli indici d'edificabilità se non per raggiungere l'edificabilità massima consentita, nel caso d'utilizzazione parziale della volumetria. Per area di pertinenza va intesa la superficie territoriale o fondiaria individuata in sede di rilascio del permesso di costruire.

4. Negli elaborati richiesti dei PUA dovrà sempre ed obbligatoriamente figurare la individuazione planimetrica esatta delle aree di pertinenza distinte in territoriali e fondiarie con l'elenco dei relativi estratti di mappa e dati catastali delle proprietà, a dimostrazione del calcolo degli indici, distinguendo le aree saturate da quelle non saturate.

5. Le ditte proprietarie possono variare la delimitazione della superficie fondiaria corrispondente alla potenzialità edificatoria, fatti salvi gli altri parametri, con atto di vincolo *non aedificandi* o *altius non tollendi* su terreno edificabile ricadente nella stessa zona territoriale omogenea compresa entro un raggio di 100m, da dichiarare espressamente nella domanda di permesso di costruire.

ART. 13 -PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

1. Ai fini dell'applicazione delle Norme di Attuazione del P.I. e del Regolamento Edilizio, valgono le seguenti definizioni:

1.1 superficie lorda di pavimento

E' la superficie risultante dalla somma delle superfici dei singoli piani compreso l'ingombro delle strutture verticali, delle murature e delle pareti divisorie: non contribuiscono alla formazione della superficie lorda di pavimento quelle parti di edifici o quelle costruzioni che non contribuiscono alla formazione del volume del fabbricato come meglio specificato al successivo punto "volume del fabbricato".

1.2 superficie netta di pavimento

Deriva dalla superficie lorda di pavimento detraendo l'ingombro delle strutture verticali, delle murature e delle pareti divisorie.

1.3 superficie coperta

E' la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra dotate di copertura; non concorrono alla formazione della superficie coperta:

³⁵₁₇ le costruzioni interrato;

³⁵₁₇ le logge, gli aggetti e gli sporti senza sovrastanti corpi chiusi nel limite di m 1,50 gli aggetti e gli sporti superiori a m 1,50 costituiscono superficie coperta per la parte eccedente il m 1,50, che va calcolata a ridosso delle parti edificate fuori terra;

³⁵₁₇ le scale a giorno anche a due rampe, prive di copertura; le quali, in ogni caso devono rispettare le distanze dai confini di proprietà e dalle strade.

³⁵₁₇ gli sporti dei tetti privi di sostegni verticali.

1.4 altezza del fabbricato o del corpo di fabbrica

E' la differenza tra la quota minima e massima così calcolate:

quota minima:

la quota del piano dal quale emerge il fabbricato è indicata negli strumenti urbanistici attuativi o negli interventi diretti in sede di permesso di costruire, con riferimento al marciapiede pubblico, o della strada (ove manchi il marciapiede), o del piano campagna qualora il terreno sia in piano; qualora marciapiede o strada non siano orizzontali (o siano orizzontali a quote diverse) va considerata la quota media prospiciente; nel caso di terreno in pendenza, generalmente riferibile alle zone collinari, la quota minima è costituita dal valore medio delle diverse quote misurate sul perimetro del fabbricato o dei corpi di fabbrica riferite al terreno naturale prima dell'intervento edilizio. La quota minima così determinata, anche ai fini di corrispondere alle prescrizioni igienico-sanitarie, potrà essere incrementata fino a +0,50m e coincidere con il piano di calpestio del piano terra quando il dislivello tra la strada pubblica ed il fondo è ragionevolmente contenuto e la nuova edificazione non si pone in evidente contrasto con il tessuto urbano circostante o dal piano campagna circostante.

quota massima:

la quota massima è la linea formata dalla intersezione del paramento esterno di facciata, con l'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile principale o accessorio o con le dimensioni indicate dal penultimo comma del punto 1.7. Qualora il solaio di copertura dell'ultimo piano praticabile non sia orizzontale si farà riferimento alla quota media del suo intradosso. Nel caso di copertura con strutture portanti in legno, la quota sarà definita dall'intersezione con l'intradosso delle travature principali a vista, fino ad uno spessore di 25cm.

Tale quota massima può essere ridotta degli aumenti di spessore dei solai nei limiti dati dalla L.R. n 21 del 30 luglio 1996.

1.5 Altezza delle fronti:

è la differenza tra la quota minima e la quota della linea formata dalla intersezione del paramento esterno di facciata, con l'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano praticabile.

Ai fini del solo rispetto delle distanze minime dai confini o tra fabbricati, se l'edificio presenta una o più facciate concluse a timpano o comunque concluse con una linea diversa dalla retta orizzontale, l'altezza del fabbricato è definita come media delle altezze tra il punto più elevato e quello più basso valutate come sopra descritto.

Qualora parti dello stesso edificio abbiano il piano di spiccato a quote diverse, ai fini della cubatura si assumerà per ogni parte la corrispondente quota minima. Non sono computabili le altezze dei volumi tecnici.

1.6 volume del fabbricato

E' il volume del solido emergente dalle quote di riferimento calcolate con i criteri precedenti. Esso è calcolato moltiplicando la superficie coperta per l'altezza del fabbricato.

Sono esclusi dal calcolo del volume:

- gli aggetti e gli sporti non superiori a mt 1.50;

- le logge per la parte rientrante che non eccede ml 1.50 aumentabili fino a 2 se non associata con uno sporto;
- i volumi tecnici;
- il vespaio per una altezza max di m 0,50,
- i portici pubblici o di uso pubblico di qualunque altezza o profondità ed i portici privati fino ad un massimo del 20% della S.C. computabile ai fini urbanistici,
- i gazebi, le pompeiane, i pergolati;
- gli arredi da giardino e per il gioco dei bambini della superficie massima di mq 6.00 e altezza massima di mt 1.80 costruiti alla distanza minima di mt 1.50 dai confini;
- i camini;
- la parte di muratura verticale eccedente cm 30 e fino ad un massimo di cm 25 e la parte dei solai orizzontali eccedente cm 30 e fino ad un massimo di cm 15, qualora sia dimostrato, ai sensi e con le modalità di cui alla L.R. n° 21/96, che il maggior spessore strutturale è finalizzato al miglioramento della coibentazione termoacustica o di inerzia termica;
- le pensiline a protezione dei soli accessi pedonali integrate nelle recinzioni, di dimensioni massime in pianta di mq 4.00 e altezza rapportata alla tipologia di recinzione; tali manufatti non sono soggetti al rispetto delle distanze dalla strada se inserite all'interno del centro abitato o ricedenti all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale.; tali strutture non concorrono alla formazione della superficie coperta;
- le autorimesse pertinenziali realizzate fuori terra nei limiti di cui all'art. 55 ter, comma 5 (Zone di attenzione in riferimento agli art. 5 e 8 del PAI).

Per le zone D sono inoltre esclusi dal calcolo del volume:

- i ripari antigrandine dei parcheggi pertinenziali o degli spazi riservati all'esposizione di autoveicoli alle seguenti condizioni:

$\frac{35}{17}$ devono essere realizzati in struttura metallica leggera con sovrastanti teli antigrandine microforati o rete, senza altre chiusure;

$\frac{35}{17}$ non possono interessare una superficie superiore al 10% di quella del lotto;

$\frac{35}{17}$ non possono avere altezza superiore a 3,50 m.

I ripari così realizzati possono essere eseguiti senza alcun tipo di titolo abilitativo, previa comunicazione al Comune di inizio lavori da parte dell'interessato.

1.7 volumi tecnici

Sono i serbatoi idrici, l'extracorsa degli ascensori, i vasi d'espansione dell'impianto di riscaldamento, le canne fumarie e di ventilazione, nonché i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio.

Le strutture tecnologiche strettamente indispensabili al sostegno dei pannelli solari termici o fotovoltaici anche nel caso questi vengano a costituire copertura di posti auto (tettoia) purché aperta su tutti i lati. Si precisa che tali strutture non vengono considerate nel calcolo dei "posti auto coperti" (mq 15 per unità abitativa) da recuperarsi nel caso di edificazione di edifici residenziali; tali manufatti non sono soggetti al rispetto delle distanze dalla strada se inserite all'interno del centro abitato o ricedenti all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale e presentano un'altezza massima di m. 3,00.; tali strutture non concorrono alla formazione della superficie coperta. Sono fatte salve le norme di natura civilistica.

Ai fini del calcolo del volume urbanistico va computata la porzione di sottotetto avente un'altezza media superiore a mt. 1,60 a partire da un'altezza minima di mt. 1,00, salvo che per le caratteristiche costruttive della copertura il sottotetto sia assolutamente inutilizzabile o inaccessibile.

Le lavanderie, gli stenditoi coperti, i locali di sgombero e simili posti nel sottotetto, sono computabili ai fini del calcolo della volumetria con i criteri dei commi precedenti.

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

1.8 impianti tecnologici e silos

Sono strutture tecnologiche direttamente connesse al ciclo produttivo, non accessibili se non per la manutenzione. I volumi tecnici, i silos e gli impianti tecnologici devono rispettare le distanze di mt 5,00

dai confini e di mt 7,50 dalle strade, fatta salva la possibile deroga concessa dal confinante o dall'ente stradale competente e la distanza di mt 10,00 dalle pareti finestrate.

1.9 destinazione d'uso

E' la principale destinazione del volume edilizio, assegnata in sede di rilascio di permesso di costruire, in conformità alle destinazioni d'uso prescritte nelle singole zone territoriali omogenee ed alle distinzioni operate dalle tabelle parametriche di cui alle leggi regionali.

1.10 vani utili abitabili

Sono tutti quelli che hanno dimensioni minime previste dalla vigente normativa e sono illuminati ed aerati direttamente. Si considerano tali anche le cucine che raggiungono dette dimensioni minime.

1.11 lavori di ampliamento

Sono tutti quelli che consistono nella costruzione di un volume edilizio che modifica in aumento il volume dell'edificio prima esistente.

1.12 unità abitativa

L'unità abitativa è costituita da un alloggio.

1.13 unità edilizia

Per unità edilizia si intende l'edificio nella sua compiutezza con riferimento al sistema distributivo verticale e orizzontale.

1.14 ciglio stradale

Si definisce ciglio stradale la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, comprese le banchine o altre strutture laterali transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, scarpate, ecc.).

1.15 distanza dalle strade

E' la distanza minima della superficie coperta, misurata in proiezione orizzontale, dal confine stradale, inteso come limite degli spazi pubblici reali ai sensi del codice della strada e del relativo regolamento.

ART. 14 - DISPOSIZIONI PER LE DISTANZE

1. In tutte le zone ed aree, le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti devono rispettare le seguenti distanze, salvo diverse prescrizioni date dalle presenti norme o dagli strumenti urbanistici attuativi.

2. Distanza tra gli edifici

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

2.2 Per le pareti finestrate, salve diverse prescrizioni delle presenti norme, valgono le disposizioni contenute per le singole Z.T.O. nell'Art. 9 del D.M. 2.4.1968 n. 1444; per le pareti non finestrate, valgono le disposizioni del codice civile, fatte salve le distanze dai confini prescritte per le singole Z.T.O.

2.3 Nelle zone residenziali di interesse architettonico ambientale (Z.T.O. A), per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze fra gli edifici, qualora minori a quanto precedentemente stabilito, non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico e ambientale. In tutte le altre zone, salvo particolari disposizioni, è prescritta la distanza minima tra pareti e pareti finestrate o parti di pareti finestrate, pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m 10,00. La disposizione di cui al comma precedente si applica qualora si abbia anche una sola parete finestrata, ma solo nel caso di prospezione diretta tra pareti.

2.4 Le distanze tra i fabbricati vanno osservate anche tra i corpi dello stesso fabbricato quando sono previste pareti che si fronteggiano per una lunghezza superiore a m 5.00: per lunghezze inferiori la distanza minima non potrà essere comunque minore della lunghezza delle pareti che si fronteggiano. Esclusivamente ai fini del

presente comma non si considerano “stesso edificio” i corpi di fabbrica uniti da elementi non costituenti volumi urbanistici.

2.5 Tra costruzioni che non si fronteggiano, o le cui pareti antistanti, o loro parti, non siano finestrate, è prescritta una distanza minima di 3 m misurata radialmente. Si considera finestrata la parete che sia interessata da fori che costituiscono vedute ai sensi dell'art. 900 C.C.

2.6 I fabbricati possono sorgere in aderenza qualora preesista parete non finestrata a confine. E' fatto obbligo presentare una veduta prospettica d'insieme. La nuova costruzione può svilupparsi con parete non finestrata anche oltre ai limiti di ingombro verticali del fabbricato adiacente fino al massimo consentito nella zona, previo accordo tra i proprietari confinanti da stipularsi con apposito atto da trascriversi presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

2.7 Sulle pareti di fabbricati esistenti che si trovano ad una distanza dal confine inferiore alla metà della distanza fra fabbricati stabilita dalle Norme di attuazione per la relativa Z.T.O. non si possono aprire finestre (vedute) anche se sul lotto limitrofo non esiste fabbricato alcuno, salvo diverso accordo tra confinanti.

2.8. Qualora nelle planimetrie di Piano fosse prevista l'edificazione a distanza inferiore di 1,5m dal confine di proprietà, prima del rilascio del titolo abilitativo deve essere prodotto l'assenso del confinante tramite atto registrato e trascritto

3. Distanza degli edifici dalle strade pubbliche o di uso pubblico, esistenti o previste dal P.I.

3.1 E' la distanza che intercorre tra ogni punto della superficie coperta e il limite di proprietà degli spazi pubblici (strade, scarpate di fossi, zone verdi, marciapiedi, ecc..) esistenti o previsti.

3.2 Fatta salva la disciplina di zona e nel rispetto di quanto disposto dal Codice della Strada, la distanza non deve essere inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato con un minimo di :

$\frac{35}{17}$ m 5,00, per strade di larghezza inferiore a m. 7;

$\frac{35}{17}$ m 7,50, per strade di larghezza compresa tra m. 7 e m. 15;

3.3 Tali distanze si applicano anche fuori del perimetro delle zone edificabili, nei confronti di strade vicinali, interpoderali, di bonifica, private di uso pubblico mentre non si applicano nei casi viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti.

3.4 Possono essere autorizzate dal Comune distanze inferiori, quando sia necessario osservare l'allineamento con edifici esistenti o quando la natura dei luoghi non consenta di osservare le distanze minime prescritte a condizione che, in ogni caso, non ne derivi danno alla circolazione e al soleggiamento; in particolare in caso di sopraelevazione di edificio esistente possono essere ammesse distanze inferiori con vincolo di non sopravanzare comunque il fronte verso gli spazi pubblici.

4. Distanza dalle piazze, parcheggi pubblici esistenti o previsti dal P.I.

4.1 La distanza non deve essere inferiore a m 5. Previa deliberazione favorevole del Consiglio Comunale, può essere autorizzata l'edificazione a confine degli spazi pedonali, piazze e marciapiedi pubblici o di uso pubblico così come nel caso di prevalente allineamento di fabbricazione precostituito a maggiore o minore distanza, può essere imposta o autorizzata la costruzione secondo detto allineamento.

5. Distanza dai confini di proprietà e dalle altre aree pubbliche esistenti e previste dagli strumenti urbanistici.

5.1 E' la distanza intercorrente tra la superficie coperta e gli antistanti confini di proprietà.

Salvo specifiche disposizioni di zona, per tutte le nuove costruzioni la distanza minima dal confine di proprietà deve essere pari alla metà dell'altezza massima prevista, con un minimo di 5 ml.

5.2 Sono in genere ammesse distanze dai confini di proprietà diverse da quelle stabilite nelle presenti norme, previa convenzione registrata e trascritta tra i proprietari confinanti. In ogni caso sono consentite le costruzioni in aderenza.

5.3 A prescindere dalla computabilità o meno ai fini urbanistici di elementi a ciò ininfluenti, le distanze dai confini si misurano comunque dai muri perimetrali, da eventuali pilastrature di portici.

5.4 I limiti delle diverse Z.T.O. sono equiparati ai confini di proprietà ai fini delle distanze solo nel caso siano contermini con le Z.T.O. “F” destinate a edificazione pubblica oppure con le Z.T.O. con obbligo di strumento urbanistico attuativo, potendo il Comune prescrivere l’eventuale distacco dal confine della zona agricola qualora fosse necessario tutelare particolari quadri paesaggistici e/o ambientali evidenziati nelle tavole di piano.

6. Distanza dagli scoli d'acqua demaniali

6.1 I nuovi fabbricati devono distare dal ciglio superiore delle sponde e dall’unghia esterna delle arginature, non meno di m 10; le ricostruzioni e gli ampliamenti sono consentiti anche a distanza minore previa autorizzazione da parte della autorità competente.

ART. 15 - DEFINIZIONE DI PARTICOLARI ELEMENTI ARCHITETTONICI

1. Si definiscono i seguenti elementi architettonici:

1.1 cortile interno: è l’area libera scoperta destinata ad illuminare e ventilare anche locali abitabili, delimitata da fabbricazione lungo il suo perimetro su almeno tre lati, anche nel caso in cui la delimitazione sia determinata da muri di cinta aventi un’altezza maggiore o uguale a ml 2,50, con rapporto tra superficie del cortile e la somma delle superfici delle pareti perimetrali non inferiore a un quarto; l’altezza delle pareti è misurata a partire dalla più bassa quota di calpestio del cortile;

1.2 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;

1.3 chiostrina/cavedio: è l’area libera scoperta che non raggiunge i requisiti del cortile interno, delimitata da fabbricazione continua lungo tutto il suo perimetro e destinata ad illuminare e ventilare solo locali non abitabili; i cavedi sono di regola riservati al passaggio ed alla manutenzione degli impianti tecnologici o alla formazione di prese d’aria per locali tecnici o comunque per vani inabitabili: non è mai ammesso aprirvi finestre di locali abitabili.

1.4 loggia: struttura edilizia aperta su un solo lato

1.5 portico: struttura edilizia con sovrastante corpo chiuso o copertura, aperta almeno su due lati anche se delimitata da pilastature.

1.6 abbaino: finestra sul piano verticale aperta sopra la linea di gronda della falda del tetto. Esso è normalmente coperto da un piccolo tetto a due falde avente lo stesso manto di copertura del tetto sul quale sormonta. La finestra deve avere le dimensioni massime pari a cm. 100 di larghezza per cm. 100 di altezza. La struttura dell’abbaino non deve mai tagliare le linee di colmo, compluvio o displuvio dei tetti. Gli abbaini devono essere normalmente allineati verticalmente alle finestre di facciata, devono essere previsti in numero massimo di uno ogni 40 m di falda e vanno computati nel calcolo del volume e dell’altezza massima del fabbricato.

1.7 pergolati e pompeiane: strutture aperte in legno o metallo, realizzate con travetti paralleli o perpendicolari ad andamento orizzontale fra loro, priva di fondazioni, posata su terreno o su eventuale piattaforma pavimentata. Devono essere aperte su tutti i lati (ad eccezione di quello ove, eventualmente, si trova appoggiata all’edificio) priva di copertura (trasparente o opaca) di dimensioni contenute e funzionalmente collegata all’edificio principale. Devono rispettare la distanza di m 3 dalle pareti finestrate di altre proprietà e di m 5,00 dalle strade, non concorrono a formare superficie coperta e volume a condizione che soddisfino i seguenti requisiti:

- siano collocate a non meno di m 1,50 dai confini misurato dalle strutture verticali;
- abbiano una struttura costituita da elementi portanti verticali e travi orizzontali;
- le strutture orizzontali siano tra loro distanziate in modo da permettere il passaggio di una sfera di cm. 25 di diametro;

1.8 sottotetti

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

Possono essere dichiarati abitabili secondo le prescrizioni di cui al successivo Art.20. Sono considerati suscettibili di essere resi abitabili, anche con interventi differiti nel tempo, quelli che presentano le medesime caratteristiche dei precedenti.

ART. 16 - DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI E VARIAZIONI

1. I progetti per qualsiasi intervento edilizio devono indicare la destinazione d'uso del fabbricato e le specifiche utilizzazioni dei singoli vani.

2. In caso di cambio di destinazione, il proprietario dovrà richiedere il certificato di agibilità per la nuova destinazione qualora siano diverse le caratteristiche igienico-sanitarie stabilite per la nuova destinazione.

3. Oltre all'eventuale integrazione degli oneri di urbanizzazione, è altresì dovuto il conguaglio del contributo sul costo di costruzione nelle ipotesi di cui all'Art. 10 della L. 10/77.

4. Il cambio di destinazione concomitante o conseguente a interventi edilizi a ciò finalizzati e necessari è soggetto a permesso di costruire ed oltre al conguaglio degli oneri di urbanizzazione eventualmente dovuti, dovrà essere corrisposto il contributo sul costo di costruzione calcolato in base al preventivo di spesa, nonché il conguaglio nei casi di cui all'Art. 10 della L. 10/77.

5. La nuova destinazione è da ritenere comunque incompatibile quando si possono verificare inconvenienti di carattere igienico-sanitario oppure emissioni o immissioni nocive o moleste.

TITOLO IV

DISCIPLINA URBANISTICA DELLA FABBRICAZIONE

ART. 17 - CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE TERRITORIALI OMOGENEE.

1. Ai sensi della vigente legislazione urbanistica e delle presenti norme, l'intero territorio comunale è suddiviso in zone omogenee, identificate nelle tavole di progetto di P.I. con appositi contorni o campiture.

2. Zone "A": le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, o da porzioni di esse, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

E in particolare:

- le aree con i relativi servizi, interne al perimetro dei centri storici definiti sulla base delle indicazioni dell'Atlante Regionale dei centri storici;
- gli edifici di valore culturale inclusi nella zona E;
- gli elementi urbani di interesse storico.

3. Zone "B": le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A:

4. Zone "C": le parti del territorio inedificate o parzialmente edificate, suddivise nelle sottozone:

- "C1": zone residenziali nelle quali la superficie coperta degli edifici esistenti non deve essere inferiore al 7,5% della superficie fondiaria della zona e la densità territoriale non deve essere inferiore a 0,50 mc/mq.
- "C2": zone residenziali nelle quali non si raggiungono i limiti delle zone "C1" e destinate a nuovi complessi insediativi. Per le sottozone "C2" è obbligatorio lo strumento urbanistico attuativo.

5. Zone "D": le parti del territorio destinate ad insediamenti industriali, artigianali o ad essi assimilati, suddivise nelle sottozone:

- "D1": zone industriali, artigianali di completamento;
- "D2": zone industriali, artigianali di espansione, per le quali è obbligatorio lo strumento urbanistico attuativo;
- "D3": zone commerciali, direzionali e produttive;
- "D4": zone produttive di riconversione;
- **ambito di pertinenza delle fornaci.**

6. Zone "E": le parti del territorio destinate ad usi agricoli, suddivise nelle sottozone:

- zone agricole "E1": di tutela ambientale;
- zone agricole "E2": di primaria importanza per la funzione agricola produttiva;
- zone agricole "E3": caratterizzate da elevato frazionamento fondiario;
- ambiti di edificazione diffusa: caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative all'interno delle quali sono differenziate le modalità di intervento.

7. Zone "F": zone per attrezzature ed impianti di interesse generale:

- aree per l'istruzione;
- aree per attrezzature di interesse comune;
- aree per chiese e servizi religiosi;
- aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport;
- aree per parcheggi;
- aree per impianti tecnologici e per servizi speciali;
- aree cimiteriali;

8. Zone soggette a Piani Attuativi:

- "P.P.": piano particolareggiato ;
- "P.E.E.P.": piano di edilizia economica e popolare ;
- "P. di L.": piano di lottizzazione ;
- "P. I.P.": piano di insediamenti produttivi;
- "P.d.R.": piano di recupero.

9. Zone soggette a vincoli :

- verde privato;
- vincolo tecnologico;
- vincolo di rispetto fluviale;
- vincolo di rispetto stradale;
- vincolo idrogeologico;
- vincolo di rispetto cimiteriale;
- vincolo monumentale;
- vincolo di cui al P.T.P.;
- vincolo di cui al D.lgs. 42/2004;
- vincolo acustico;

ART. 18 - NORME COMUNI ALLE ZONE RESIDENZIALI.

1. Le zone residenziali hanno come destinazione prevalente quella abitativa. In esse tuttavia può essere consentito l'insediamento di quelle attività che non siano incompatibili con il carattere residenziali della zona e cioè, in genere, i servizi pertinenti agli insediamenti residenziali, negozi e pubblici esercizi, uffici professionali e commerciali, alberghi, teatri, cinematografi, luoghi di divertimento e di svago purchè non arrechino disturbo, ambulatori, autorimesse pubbliche o private. Sono ammessi anche depositi all'aperto e laboratori a carattere artigianale, purchè non rumorosi, non molesti, non recanti pregiudizio all'igiene e al decoro.

2. Dalle zone residenziali sono comunque escluse tutte quelle attività che a giudizio dell'Amministrazione Comunale risultino incompatibili con il carattere residenziale della zona, e in particolare: industrie, macelli, ospedali, stalle, scuderie o allevamenti.

ART. 19 - EDIFICI PREESISTENTI.

1. Gli edifici esistenti con destinazione d'uso conformi a quelle previste dal P.I. nelle singole Zone Territoriali Omogenee, salva diversa prescrizione puntuale, possono essere oggetto di ogni intervento edilizio compresa la demolizione con ricostruzione anche conservando o migliorando le precedenti altezze e distanze, possono essere ampliati fino a saturazione degli indici di zona ed è in ogni caso consentito, ad eccezione degli edifici in zona A per i quali vale la specifica disciplina, per una sola volta, un aumento di volume massimo del 20% dell'esistente fino ad un massimo di 50 mc per ogni unità edilizia per esigenze igienico-sanitarie e/o funzionali anche in deroga agli indici e alla disciplina edilizia di zona, salvo il rispetto delle distanze da confini e fabbricati.

2. Gli edifici esistenti con destinazione d'uso in contrasto con quelle previste dal P.I., ma in zone non destinate ad uso pubblico o ad esproprio, possono essere oggetto degli interventi di cui all'art. 3, lettere a - b, D.P.R. 380/01: possono altresì essere recuperati, per destinazioni d'uso ammesse, con intervento edilizio diretto nei limiti dell'indice fondiario. Se gli edifici ricadono in zone destinate ad uso pubblico, possono essere oggetto di soli interventi di manutenzione ordinaria.

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

4. Sono fatte salve le disposizioni più favorevoli previste dalle presenti norme per le singole Z.T.O. o per singoli edifici.

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

6. Gli edifici produttivi esistenti possono conservare la destinazione d'uso in atto nel rispetto delle norme contro l'inquinamento e di disciplina degli scarichi. Nel caso di cambio del tipo di attività devono essere osservate le precedenti prescrizioni, ed è necessario il nuovo certificato di agibilità.

ART. 20 -RECUPERO DEI SOTTOTETTI ESISTENTI A FINI ABITATIVI

1. Per i sottotetti esistenti alla data del 31.12.1998 è ammesso il recupero a fini abitativi purché l'altezza utile media sia di m 2,40 per i locali adibiti ad abitazione e m 2,20 per i locali adibiti a servizi, quali corridoi, disimpegni, ripostigli e bagni.

2. L'altezza utile media sarà calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi m 1,80 per la relativa superficie utile.

Tali interventi sono classificati come ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 3 lettera d) del DPR 380/01.

3. Gli interventi sono subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali in misura non inferiore a 1 mq/10 mc di costruzione soggetta alla ristrutturazione con la possibilità di monetizzare l'equivalente delle aree per parcheggi e comunque fatto salvo quanto indicato dalla L.R.12/99 e non indicato nel presente articolo.

ART. 21 – ZONA A DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO

1. Disposizioni generali

1.1 E' costituita dai nuclei antichi dei centri abitati. In questa zona gli interventi sono possibili soltanto entro i limiti e con il rispetto delle prescrizioni seguenti, differenziate in relazione alle diverse categorie tipologiche alle quali appartengono gli edifici.

1.2 In queste zone il P.I. si attua per I.E.D., previa progettazione unitaria se ricadenti negli ambiti unitari di progetto riportati nelle tavole di Piano 1:1000 e previo Piano di Recupero nelle zone dichiarate di degrado, in attuazione della specifica normativa relativa alle aree significative.

1.3 Le tavole 1:1000 di progetto del P.I. indicano per ogni parte del territorio significativa agli effetti della composizione urbanistica ed edilizia gli interventi ammessi sulle aree, urbanizzate e non, sugli edifici, sulle infrastrutture ed attrezzature, attraverso simbologie alle quali corrispondono modalità, tipi, caratteri espressi nei vari paragrafi e negli articoli specifici.

1.4 Per l'ambito riportato nelle tavole di Piano (area municipio), la trasformazione edilizia è subordinata alla predisposizione di un PUA unitario con previsioni planivolumetriche, nel rispetto delle seguenti prescrizioni come evidenziate nelle planimetrie allegate (alla fine delle presenti norme: demolizioni – prescrizioni progettuali – esemplificazioni progettuali):

- Volumetria massima realizzabile: è quella indicata per ciascun corpo di fabbrica (1 – 2), ed è comprensiva del volume esistente;
- Altezza massima: è quella indicata per ciascun corpo di fabbrica, ove un piano ha l'altezza prevista dal R.E. e "st" corrisponde ad un sottotetto abitabile;
- Limite di massimo ingombro: indicata il limite di massimo ingombro all'interno del quale va collocata la volumetria massima realizzabile, con possibili scostamenti non superiori al 10%.

2. Destinazioni d'uso

2.1 Salvo le destinazioni d'uso e i limiti di edificazione e utilizzazione stabiliti nelle tavole di piano, sono ammesse le destinazioni d'uso della zona residenziale e comunque compatibili con i caratteri e i valori degli immobili tra quelle elencate all'art. 18.

3. Disposizioni particolari

3.1. Qualora nelle planimetrie di Piano fosse prevista l'edificazione a distanza inferiore di 1,5m dal confine di proprietà, prima del rilascio del titolo abilitativo deve essere prodotto l'assenso del confinante tramite atto registrato e trascritto

3.2. In queste zone qualunque intervento è subordinato al pieno rispetto di quanto indicato nelle singole schede B e nelle tavole delle zone significative e in particolare ai singoli gradi di protezione assegnati ad ogni unità minima d'intervento.

3.3. Gli interventi previsti all'interno degli ambiti di progettazione unitaria dovranno essere attuati nel rispetto delle seguenti prescrizioni, previa la sottoscrizione di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo di cui all'art. 21 della L.R. 11/04, in cui in particolare, sia stabilito l'impegno a realizzare gli interventi come previsto e siano fissati i criteri per un equo riparto degli oneri e dei benefici secondo quanto stabilito all'articolo 35 della legge stessa:

3.4 ambito località Brasco (tav. 13.3.f):

- Le aree di sosta, nel rapporto di 1,0mq/mq di superficie lorda di pavimento delle funzioni non residenziali, saranno comuni sia per l'attività ricettiva turistica esistente che per quella in ampliamento e usufruiranno del medesimo accesso dalla viabilità pubblica;
- La recinzione sarà tipologicamente uniforme su tutto il fronte strada, con preferenza per l'adozione di siepi ed alberature che ripropongano le tradizionali suddivisioni fondiari; eventuali muri di sostegno saranno rivestiti in sasso/pietra in analogia alle «masiere» esistenti;
- Dovrà essere posta particolare cura nella definizione della quota di imposta delle coperture al fine di preservare la percezione visiva verso la pianura dal punto panoramico dell'incrocio tra via Lombarda e via Bellavista;
- Dovrà essere predisposto uno studio accurato per il trattamento dei reflui – in quanto la zona è priva di fognature – privilegiando soluzioni a ridotto impatto ambientale quali la fitodepurazione secondo le indicazioni che saranno fornite dall'Ufficio Tecnico.

3.5 ambito località Povoli (tav. 13.3.f):

- Gli accessi diretti da via Bellavista saranno al massimo due (uno ogni due lotti), con utilizzo preferenziale degli accessi già esistenti per ogni proprietà, il sentiero natura riportato in planimetria avrà una sezione di almeno 1,5 m e correrà parallelamente a via Bellavista;
- La recinzione sarà tipologicamente uniforme su tutto il fronte strada, con preferenza per l'adozione di siepi ed alberature che ripropongano le tradizionali suddivisioni fondiari; eventuali muri di sostegno saranno rivestiti in sasso/pietra in analogia alle «masiere» esistenti;
- Il colmo di copertura sarà parallelo alle curve di livello, in analogia agli edifici circostanti;
- Dovrà essere predisposto uno studio accurato per il trattamento dei reflui – in quanto la zona è priva di fognature – privilegiando soluzioni a ridotto impatto ambientale quali la fitodepurazione secondo le indicazioni che saranno fornite dall'Ufficio Tecnico.

3.6 ambito località Zordani (tav. 13.3.g):

- Non è ammessa l'apertura di nuovi accessi diretti su via Vallugana, potendosi riutilizzare valorizzandolo, l'antico percorso di uso pubblico che attraversa l'area;
- La recinzione sarà tipologicamente uniforme su tutto il fronte strada, con preferenza per l'adozione di siepi ed alberature che ripropongano le tradizionali suddivisioni fondiari; eventuali muri di sostegno saranno rivestiti in sasso/pietra in analogia alle «masiere» esistenti;
- Il colmo di copertura sarà parallelo alle curve di livello ed omogeneo per tutti gli edifici;
- Dovrà essere predisposto uno studio accurato per il trattamento dei reflui – in quanto la zona è priva di fognature – privilegiando soluzioni a ridotto impatto ambientale quali la fitodepurazione secondo le indicazioni che saranno fornite dall'Ufficio Tecnico.

1

2 3.7 ambito località San Lorenzo (tav. 13.3.g):

3

- Deve essere previsto un unico accesso comune sulla strada comunale;
- le recinzioni saranno tipologicamente uniformi su tutto il fronte visibile dalla strada, con preferenza per l'adozione di siepi ed alberature che ripropongano le tradizionali suddivisioni fondiari; eventuali muri di sostegno saranno rivestiti in sasso/pietra in analogia alle «masiere» esistenti;
- il colmo di copertura sarà parallelo alle curve di livello ed omogeneo per tutti gli edifici;
- dovrà essere predisposto uno studio accurato per il trattamento dei reflui – in quanto la zona è priva di fognature – privilegiando soluzioni a ridotto impatto ambientale quali la fitodepurazione secondo le indicazioni che saranno fornite dall'Ufficio Tecnico.

E' consentito su tutti gli edifici esistenti il recupero a fini abitativi di volumi destinati all'uso agricolo, altre destinazioni d'uso come quelle ricettive e quelle relative all'artigianato di servizio, a deposito e a magazzino, devono essere tipologicamente compatibili con gli edifici interessati.

Il perimetro delle Unità Minime d'Intervento potrà essere modificato sulla base dell'analisi filologica preliminare alla progettazione e potrà essere precisato in sede di rilascio del permesso di costruire.

La disciplina degli interventi è definita dall' Art. 22 che gradua le tipologie e le modalità di intervento secondo le classi di valore culturale e relativi gradi di tutela attribuiti alle singole unità minima d'intervento sulla base del valore emergente che le caratterizza.

5. L'intervento edilizio deve riferirsi ad un progetto unitario esteso all'intera unità minima d'intervento nel rispetto delle distanze stabilite dal Codice Civile ed essere realizzabile in modo coerente, con gli edifici di valore culturale; a tal fine il Comune sentita la Commissione Edilizia, può imporre, anche nelle nuove edificazioni, altezze, distanze e allineamenti diversi da quelli stabiliti per le zone di appartenenza, nonché imporre l'uso di materiali, finiture e modalità di intervento coerenti con il carattere degli immobili di maggior valore culturale; per quanto concerne le tipologie e i materiali da utilizzarsi dovrà uniformarsi a quanto previsto, per le nuove costruzioni, al successivo art. 22.

6. Allo scopo di dotare le abitazioni esistenti delle autorimesse o di altri vani accessori mancanti, sono inoltre consentiti, mediante progettazione unitaria estesa all'intera unità minima d'intervento, con specifico piano di recupero, ampliamenti fino a 50 mc per alloggio, fatte salve le distanze previste dal Codice Civile.

7. In tutte le Unità Edilizie sono consentiti locali con altezza utile, superfici minime, rapporti di illuminazione e altezze del piano di calpestio dal piano di campagna, inferiori a quelli stabiliti dal Regolamento Edilizio, ai sensi del D.M. 9/6/89.

8. Per gli spazi scoperti, interni alle Unità Edilizie, deve essere garantita la salvaguardia e il recupero degli elementi di valore culturale, artistico, naturalistico o di particolare interesse anche per le tecniche costruttive usate.

9. E' sempre ammesso ricavare gli spazi a parcheggio in caso di interventi di ristrutturazione edilizia sulle aree scoperte di pertinenza dell'unità edilizia. In caso di ampliamento o di cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante del fabbricato, dovranno essere reperiti, anche se interrati, gli spazi a parcheggio pubblico quale standard primario e privato previsti dalle L. 122/89 : qualora ciò non fosse possibile, i relativi spazi dovranno essere monetizzati.

10. Analisi filologica

10.1 Tutti gli interventi, esclusi quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, sono soggetti alla presentazione di un progetto basato sull'analisi filologica di tutti gli immobili esistenti nell'Unità Edilizia. Il progetto può riguardare anche parte degli immobili compresi nell'Unità Edilizia, ma deve essere riferito all'analisi dell'intera unità minima d'intervento.

10.2 L'analisi filologica può dimostrare valori diversi da quelli risultanti dal P.I.; in tal caso sono consentiti tipi di intervento corrispondenti alle classi di valore risultanti dall'analisi.

L'analisi filologica contiene:

³⁵/₁₇ **l'analisi storica degli immobili**, con particolare riferimento alle trasformazioni subite dagli edifici e dagli spazi scoperti di pertinenza;

³⁵/₁₇ **lo stato di fatto degli edifici**, mediante il rilievo quotato, la descrizione delle destinazioni d'uso e delle condizioni statiche ed igieniche, le informazioni sui materiali e sulle tecniche usate nella costruzione;

³⁵/₁₇ **lo stato di fatto degli spazi scoperti**, mediante il rilievo del suolo e delle alberature, con specificazione delle specie arboree, delle pavimentazioni esterne, delle recinzioni e di ogni altro elemento fisso che concorre a caratterizzare l'ambiente;

³⁵/₁₇ **ogni altro documento necessario** per descrivere i caratteri storici e architettonici degli immobili interessati.

10.3 Le definizioni e l'approfondimento dei temi di indagine sarà valutata dal progettista in relazione al tipo e alla importanza dell'intervento. Il Comune si riserva comunque la facoltà di richiedere ulteriori approfondimenti mediante la produzione di elaborati, documenti, campionature, ritenuti necessari per la valutazione dell'intervento.

11. Disposizioni per la salvaguardia e riqualificazione degli spazi aperti al pubblico-riordino delle fronti edilizie

11.1 Gli interventi sulle fronti edilizie prospettanti gli spazi aperti al pubblico o da essi, comunque, visibili, devono essere rapportati e coordinati con gli interventi sugli spazi pubblici e di uso pubblico.

Ad integrazione della disciplina stabilita al successivo Art. 27, valgono i seguenti indirizzi di cui gli operatori pubblici e privati devono tenere conto, potendosi discostare solo per motivate ragioni:

³⁵₁₇ le fronti edilizie esistenti, comprese le coperture, vanno liberate dalle sovrapposizioni incongrue rispetto alle caratteristiche tipologiche e formali degli edifici e vanno riqualificate mediante il riordino dei volumi tecnici e degli impianti tecnologici, comprese le antenne, la corretta progettazione degli abbaini e delle aperture di luce sulle falde di copertura, la verifica di compatibilità progettuale dei manufatti in adeguamento alle norme di sicurezza, la corretta installazione di insegne, bacheche, impianti pubblicitari, ecc. che esercitano un peso visivo nello spazio urbano;

³⁵₁₇ vanno mantenute le caratteristiche storiche, tipologiche e formali dei tetti, dei portici, delle aperture (finestre, ingressi, vetrine, ecc.) riportando, quando possibile, gli elementi che risultano incongrui per dimensione, forma, materiali e colori, entro i limiti degli impianti compositivi storici ed impiegando i materiali e le tecniche proprie o coerenti con quelle della tradizione locale;

³⁵₁₇ la scelta dei rivestimenti, degli intonaci, dei colori viene effettuata sulla base di campionature riferite agli elementi consolidati dell'immagine urbana.

12. Disposizioni per la tutela e valorizzazione degli spazi pubblici o di uso pubblico

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

12.2 Attenzione particolare deve essere posta ai seguenti elementi:

³⁵₁₇ **spazi e percorsi pedonali**, da riordinare ed ampliare, con l'eliminazione delle barriere architettoniche, il recupero degli elementi originali o di interesse storico, l'impiego dei materiali propri e coerenti con quelli della tradizione locale;

³⁵₁₇ **illuminazione pubblica**, destinata non tanto a rispondere al generico bisogno di illuminare, ma soprattutto a sottolineare la specificità delle architetture, delle prospettive, delle quinte edificate, degli elementi naturali;

³⁵₁₇ **segnaletica di pubblica utilità** ed altri **dispositivi per l'informazione** evitando che l'affollamento delle diverse segnaletiche, le sovrapposizioni, la casualità, la qualità della grafica e dei supporti prevarichino l'identità dei luoghi storici;

³⁵₁₇ **componenti di arredo e manufatti funzionali** (fioriere, cabine telefoniche, pensiline e fermate dei mezzi pubblici, contenitori per rifiuti, ecc) la cui tipologia, qualità ed ubicazione devono essere adeguati alle esigenze dell'utenza.

³⁵₁₇ **aree di relazione pubblica** (coorti, slarghi, piazze, ecc.) è prescritto l'obbligo di tenerle libere da ogni ingombro e recinzione;

ART. 22 SCHEDE B COMPRESSE IN AMBITI DI EDIFICAZIONE DIFFUSA E/O RELATIVE AD EDIFICI ISOLATI

1. Le Schede B individuano gli insediamenti urbani e rurali, le aggregazioni edilizie, i singoli edifici e manufatti che, con le rispettive aree e pertinenze, hanno particolari caratteristiche ambientali e architettoniche.

2. Disposizioni generali

2.1 Per le aree ed edifici ricadenti all'interno delle Schede B sono ammessi gli interventi puntuali indicati, nel rispetto del grado di tutela assegnato, dell'unità minima di intervento e delle prescrizioni previste dalle presenti norme.

2.2 Il perimetro delle unità minime d'intervento potrà essere variato sulla base dell'analisi filologica preliminare alla progettazione e sarà precisato in sede di rilascio del Permesso di Costruire o DIA.

2.3 La disciplina degli interventi è definita dall'art. 22 delle presenti norme, che gradua le tipologie e le modalità di intervento secondo le classi di valore culturale e relativi gradi di tutela attribuiti alle singole unità minima d'intervento sulla base del valore emergente che le caratterizza.

2.4 L'intervento edilizio deve essere realizzabile in modo coerente con gli edifici di maggiore valore culturale ubicati nelle immediate vicinanze. A tal fine, il Responsabile dell'Ufficio potrà imporre l'uso di materiali, finiture e modalità di intervento coerenti con il carattere degli immobili di maggior valore culturale.

2.5 I portici evidenziati nella cartografia dovranno essere valorizzati e, se occlusi, dovranno essere ripristinati gli elementi architettonici e la partitura originari.

2.6 Gli edifici contrassegnati con obbligo di demolizione devono essere demoliti contestualmente al cambio d'uso o alla costruzione dell'edificio subordinato ed il certificato di abitabilità o agibilità sarà rilasciato solo ad avvenuta demolizione dell'edificio.

2.7 Allo scopo di dotare le abitazioni esistenti delle autorimesse o di altri vani accessori mancanti, sono inoltre consentiti, mediante progettazione unitaria estesa all'intera unità minima d'intervento, con specifico piano di recupero, ampliamenti fino a 50 mc netti per alloggio. L'ampliamento dovrà rispettare le distanze indicate per le nuove edificazioni all'interno delle schede B e riportate al successivo art. 22, fatti salvi i diritti dei terzi, conformemente al Codice Civile e alle norme Igienico Sanitarie. Andranno privilegiati interventi che non pregiudichino, nascondano o deturpino gli edifici di pregio o l'intero complesso del Borgo o Contrada, ancorché si tratti di architettura povera.

2.8 Negli spazi scoperti deve essere garantita la salvaguardia e il recupero degli elementi di valore culturale, artistico, naturalistico o di particolare interesse anche per le tecniche costruttive usate.

2.9 In caso di nuova edificazione, ampliamento, sopraelevazione o cambio di destinazione d'uso del fabbricato, dovranno essere reperiti, anche se interrati, gli spazi a parcheggio privato previsti dalle L. 122/89. E' sempre ammesso ricavare gli spazi a parcheggio sulle aree scoperte di pertinenza dell'unità edilizia. Per ogni nuovo alloggio deve essere reperito almeno un posto auto coperto di mq 15.

3. Prescrizione D.G.R. 3727 del 20/11/2007: sono riportate in cartografia.

4. Destinazioni d'uso

4.1 Destinazioni d'uso: per i fabbricati ricadenti in zone diverse da quelle di tipo "E" le destinazioni d'uso ammesse, salvo diversa specifica indicazione, sono quelle proprie di ciascuna zona; per gli altri fabbricati, fatta salva eventuale diversa indicazione puntuale, è consentita la destinazione d'uso residenziale nonché le strutture ricettive extraalberghiere (di cui all'art. 25 della L.r. 33/2002), ritenendo prioritario per l'interesse pubblico la conservazione e la valorizzazione dell'immobile rispetto alla conferma della destinazione d'uso in atto.

4.2 All'interno degli annessi rustici esistenti non è consentita la realizzazione di nuovi allevamenti o ricoveri di animali.

ART. 23 - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI NEGLI IMMOBILI DI VALORE CULTURALE DELLA ZONA “A” E DELLE SCHEDE B ESTERNE AI CENTRI STORICI

1. La disciplina riguarda gli immobili di valore culturale esistenti all’interno delle Z.T.O. “A” e delle Schede B; ad ogni unità minima d’intervento corrispondono i gradi di tutela con i tipi di intervento consentiti.
2. Le Unità Minime d’Intervento possono comprendere anche immobili o parti di immobili di valore culturale diverso da quello emergente assunto a base della classificazione. Il diverso valore può essere accertato dalle tavole di analisi o dalla stessa "analisi filologica" preliminare alla progettazione.
3. Previo nulla osta del Responsabile igiene pubblica dell’ULSS, possono essere consentite, anche in presenza di cambio di destinazione d’uso, altezze utili, superfici minime, rapporti di illuminazione e altezze dal piano campagna, inferiori a quelle stabilite dal Regolamento Edilizio, se ciò è giustificato dalla necessità di salvaguardare il valore culturale delle strutture edilizie, accertato dalle suddette analisi filologiche.
4. In ottemperanza all’art. 44 delle NA del PAT, a ciascun edificio è attribuito un **grado di tutela** al quale corrispondono **gradi di intervento** secondo il prospetto allegato e con le modalità indicate ai commi seguenti:

GRADO DI TUTELA	GRADO DI INTERVENTO
Grado 1 - Edifici storico ambientali notevoli di cui agli artt. 10 e 11 del D.lg.vo n. 42/’04 e s.m.i.	Grado di intervento 1 – restauro filologico Grado di intervento 2 – risanamento conservativo
Grado 2 - Edifici storici di notevole interesse storico, paesaggistico ed ambientale di cui all’art. 136 del D.lg.vo n. 42/’04 e s.m.i.	Grado di intervento 3 – restauro propositivo
Grado 3 - Edifici di interesse ambientale e paesaggistico	Grado di intervento 4 – ristrutturazione parziale di tipo a
Grado 4 - Edifici che ancorché di architettura povera, risultano essere caratteristici della cultura locale	Grado di intervento 5 - ristrutturazione parziale di tipo b
Grado 5 - Edifici di epoca recente o che hanno subito interventi di trasformazione che non rendono più riconoscibile l’impianto originario	Grado di intervento 6 - ristrutturazione globale Grado di intervento 7 - demolizione e ricostruzione
Nessun grado di tutela	Grado di intervento 9 - demolizione senza ricostruzione Grado di intervento 0 - tutti gli interventi
Nel primo Piano degli Interventi il grado di tutela è desunto in rapporto al grado di intervento già attribuito al fabbricato: in caso di contrasto tra interventi ammessi dal grado di tutela e interventi ammessi dal grado di intervento, prevale l’intervento più restrittivo. Successivamente alla verifica dell’attribuzione del grado di tutela in rapporto alle specifiche caratteristiche dell’edificio, il PI potrà modificare il grado di intervento già attribuito purchè nel rispetto delle modalità indicate da ciascun grado di tutela.	

GRADI DI TUTELA

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

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

Gli interventi ammessi dai gradi di intervento devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità:

- ³⁵/₁₇ restauro e ripristino dei paramenti esterni e qualora risultino di documentato valore culturale e architettonico, degli ambienti interni;
- ³⁵/₁₇ conservazione e ripristino dei caratteri distributivi dell’edificio nelle parti di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e dimensione dei locali nelle altre parti;
- ³⁵/₁₇ consolidamento delle strutture principali e/o sostituzione di parti non recuperabili, senza modificare la posizione e la quota delle murature portanti, dei solai, delle volte, delle scale e del tetto; Nell’intervento dovranno essere prioritariamente riutilizzati gli elementi originari e solo in caso di impossibilità si potrà ricorrere a materiali analoghi e compatibili;
- ³⁵/₁₇ inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell’edificio;
- ³⁵/₁₇ mantenimento delle parti aperte e dei loggiati o porticati originari ancora riconoscibili;

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

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

Gli interventi ammessi dai gradi di intervento devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità:

- ³⁵/₁₇ restauro e ripristino dei parametri esterni e qualora risultino di documentato valore culturale degli ambienti interni; sono consentiti anche interventi di ricomposizione o riproposizione filologica dei prospetti modificati nel tempo, purché le modifiche e le nuove aperture non alterino i caratteri architettonici dell'edificio;
- ³⁵/₁₇ conservazione dei caratteri distributivi dell'edificio qualora risultino recuperabili e di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore;
- ³⁵/₁₇ consolidamento delle strutture principali e/o sostituzione di parti non recuperabili, senza modificare la posizione e la quota delle murature portanti, dei solai, delle volte, delle scale e del tetto; Nell'intervento dovranno essere prioritariamente riutilizzati gli elementi di pregio originari;
- ³⁵/₁₇ eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità, garantendo comunque una altezza netta minima dei locali 2,55 m;
- ³⁵/₁₇ inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- ³⁵/₁₇ mantenimento delle parti aperte e dei loggiati o porticati originari ancora riconoscibili;

Grado di tutela 3 - Edifici di interesse ambientale e paesaggistico

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

Gli interventi ammessi dai gradi di intervento devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità:

- ³⁵/₁₇ restauro e ripristino dei paramenti esterni e qualora risultino di documentato valore culturale degli ambienti interni; sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo purché le modifiche e le eventuali nuove aperture non alterino i caratteri architettonici dell'edificio;
- ³⁵/₁₇ conservazione dei caratteri distributivi dell'edificio qualora risultino recuperabili e di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore;
- ³⁵/₁₇ consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili con possibilità di adeguare le altezze minime dei locali a quelle stabilite dai regolamenti vigenti, senza modificare le quote delle finestre, della linea di gronda e del colmo del tetto;
- ³⁵/₁₇ eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità, garantendo comunque una altezza netta minima dei locali 2,55 m;
- ³⁵/₁₇ inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- ³⁵/₁₇ mantenimento delle parti aperte e dei loggiati o porticati originari ancora riconoscibili;
- ³⁵/₁₇ è consentito l'uso di materiali e tecniche costruttive anche diverse da quelle originarie purché coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e con l'ambiente circostante.

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

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

Gli interventi ammessi dai gradi di intervento devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità:

- ³⁵/₁₇ restauro e ripristino dei paramenti esterni, sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo purché le modifiche e le eventuali nuove aperture non alterino i caratteri architettonici dell'edificio anche in relazione al contesto edificato o ambientale;
- ³⁵/₁₇ possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali;

- ³⁵₁₇ consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili con possibilità di adeguare le altezze minime dei locali a quelle stabilite dai regolamenti vigenti, senza modificare le quote delle finestre, della linea di gronda e del colmo del tetto;
- ³⁵₁₇ eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità, garantendo comunque una altezza netta minima dei locali 2,55 m;
- ³⁵₁₇ inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- ³⁵₁₇ eventuali tamponature delle parti aperte (fienili, e simili) dovranno essere effettuati con tecniche che consentano la leggibilità dell'organismo edilizio originario anche dopo l'intervento, ricorrendo ad esempio all'uso di materiali leggeri quali legno o vetro;
- ³⁵₁₇ è consentito l'uso di materiali e tecniche costruttive anche diverse da quelle originarie purché coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e con l'ambiente circostante.

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

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

Gli interventi ammessi dai gradi di intervento devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità:

- ³⁵₁₇ ristrutturazione edilizia totale con ridefinizione dell'impianto planivolumetrico;
- ³⁵₁₇ sostituzione edilizia anche con accorpamento di volumi pertinenziali legittimi finalizzato a ridare unitarietà agli originali spazi liberi;
- ³⁵₁₇ demolizione senza ricostruzione per i manufatti in contrasto con l'ambiente.

GRADI DI INTERVENTO

4.1 GRADO DI INTERVENTO 1 – restauro filologico

Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo eventuale ampliamento solo laddove indicato dalla cartografia di piano, da eseguirsi mediante:

- 1) - restauro dei paramenti esterni e degli ambienti interni di documentato valore culturale;
- 2) - conservazione o ripristino dei caratteri distributivi dell'edificio nelle parti di documentato valore culturale;
- 3) - consolidamento delle strutture principali e/o sostituzione di quelle non recuperabili, senza modificare la posizione e le quote delle murature portanti, dei solai, delle volte, delle scale e del tetto, mantenendo le aperture esistenti verso l'esterno;
- 4) - inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- 5) - mantenimento, ripristino e restauro delle portature e delle parti aperte di valore culturale;
- 6) - restauro e/o ripristino degli spazi scoperti e dei manufatti esistenti d'interesse storico e/o artistico.

Per gli edifici o parti di edificio prive di valore culturale, individuate nelle Tavole di analisi o dall'analisi filologica, sono consentiti anche gli interventi di ristrutturazione edilizia, purché finalizzati alla riqualificazione architettonica e ambientale dell'insieme.

Le superfetazioni di epoca recente che contrastano con i valori da tutelare, possono essere conservate solo se vengono rese coerenti con i caratteri delle emergenze architettoniche.

E' consentito l'uso di materiali e tecniche costruttive anche diverse da quelle originarie purché coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e con l'ambiente circostante.

4.2. GRADO DI INTERVENTO 2 – risanamento conservativo

Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo eventuale ampliamento solo laddove indicato dalla cartografia di piano, da eseguirsi mediante:

- 1) - restauro e ripristino dei paramenti esterni e degli ambienti interni di documentato valore culturale;
- 2) - conservazione dei caratteri distributivi dell'edificio di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore;

- 3) - consolidamento delle strutture principali e/o sostituzione di parti non recuperabili, senza modificare la posizione e le quote delle murature portanti, dei solai, delle volte, delle scale e del tetto, mantenendo le aperture esistenti verso l'esterno;
- 4) - inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- 5) - mantenimento, ripristino e restauro dei portici e delle parti aperte di valore culturale;
- 6) - restauro e/o ripristino degli spazi scoperti e dei manufatti esistenti di interesse storico e/o artistico;
- 7) - modeste modifiche distributive interne anche con variazione del numero delle unità abitative;

Può essere consentita la costruzione di locali di servizio nel sottosuolo dei fabbricati, purché disimpegnati da collegamenti interni e a condizione che non vengano compromessi i caratteri e il valore architettonico degli edifici.

Per gli edifici o parti di edificio prive di valore culturale, individuate sulla base delle analisi preliminari o dall'analisi filologica, sono consentiti anche gli interventi di ristrutturazione edilizia, purché finalizzati alla riqualificazione architettonica e ambientale.

Le superfetazioni di epoca recente che contrastano con i valori da tutelare, possono essere conservate solo se vengono rese coerenti con i caratteri storici e/o architettonici.

E' consentito l'uso di materiali e tecniche costruttive, anche diverse da quelle originarie, purché coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e con l'ambiente circostante.

4.3 GRADO DI INTERVENTO 3 – restauro propositivo

Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, da eseguire mediante:

- 1) restauro e ripristino dei paramenti esterni e degli ambienti interni di documentato valore culturale; sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti già modificati nel tempo purché l'intervento non alteri i caratteri architettonici dell'edificio e sia finalizzato a rendere il prospetto coerente con i valori da tutelare;
- 2) conservazione dei caratteri distributivi dell'edificio qualora risultino recuperabili e di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore o modificate anche con variazione del numero delle unità abitative;
- 3) consolidamento delle strutture principali e/o sostituzione di quelle non recuperabili; possibilità di variare, nelle parti prive di valore o modificate, l'altezza minima dei locali per adeguarle a quelle stabilite dai regolamenti, senza modificare le quote delle aperture verso l'esterno, della linea di gronda ed il colmo del tetto;
- 4) eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni igieniche e di abitabilità;
- 5) inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- 6) mantenimento o ripristino delle portature e delle parti aperte di valore culturale ancora riconoscibili al piano terra degli edifici;
- 7) restauro e ripristino degli spazi scoperti.

Può essere consentita la costruzione di locali di servizio nel sottosuolo dei fabbricati, purché disimpegnati da collegamenti interni e a condizione che non vengano compromessi i caratteri e il valore architettonico degli edifici.

Per gli edifici o parti di edificio prive di valore culturale, individuate nelle analisi preliminari o dall'analisi filologica, sono consentiti anche gli interventi di ristrutturazione edilizia, purché finalizzati alla riqualificazione architettonica e ambientale.

E' consentito l'uso di materiali e tecniche costruttive, anche diverse da quelle originarie, purché coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e con l'ambiente circostante.

4.4 GRADO DI INTERVENTO 4 – ristrutturazione parziale di tipo A

Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, da eseguire mediante:

- 1) restauro e ripristino dei paramenti esterni e degli ambienti interni di documentato valore culturale;

2) conservazione dei principali caratteri distributivi dell'edificio di documentato valore culturale, con possibilità di modificare:

- le scale interne, se non risultano conformi alle disposizioni di regolamento o ai criteri di sicurezza;
- la distribuzione e la dimensione dei locali interni mediante lo spostamento o l'eliminazione di pareti divisorie, anche con variazione del numero delle unità abitative;

3) consolidamento delle strutture portanti principali e/o sostituzione di parti non recuperabili, senza modificare la posizione e le quote delle murature portanti, dei solai, delle volte e del tetto, mantenendo le aperture esistenti verso l'esterno;

4) inserimento di impianti tecnologici e igienico - sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;

5) mantenimento, ripristino e restauro delle portature e delle parti aperte di valore culturale;

6) restauro e/o ripristino degli spazi scoperti e dei manufatti esistenti di interesse storico, artistico.

Può essere consentita la costruzione di locali di servizio nel sottosuolo dei fabbricati, purché disimpegnati da collegamenti interni e a condizione che non vengano compromessi i caratteri e il valore architettonico degli edifici.

E' consentito l'uso di materiali e tecniche costruttive, anche diverse da quelle originarie, purché coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e con l'ambiente circostante.

Le superfetazioni di epoca recente che contrastano con i valori da tutelare, possono essere conservate solo se vengono rese coerenti con i valori tipologici accertati.

4.5 GRADO DI INTERVENTO 5 - ristrutturazione parziale di tipo B

Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, da eseguire mediante:

1) restauro e ripristino dei paramenti esterni e degli ambienti interni di documentato valore culturale; sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti già modificati nel tempo purché l'intervento non alteri i caratteri architettonici dell'edificio e sia finalizzato a rendere il prospetto coerente con i valori da tutelare;

2) conservazione dei principali caratteri distributivi dell'edificio qualora risultino recuperabili e di documentato valore culturale, con possibilità di modificare:

le scale interne e/o i solai, se non risultano conformi alle disposizioni di regolamento o alle norme di sicurezza;

la distribuzione e la dimensione dei locali mediante lo spostamento o l'eliminazione di pareti divisorie;

3) consolidamento delle strutture principali di accertato valore culturale e/o sostituzione o modifica di quelle non recuperabili;

4) possibilità di variare, nelle parti prive di valore o modificate nel tempo, l'altezza minima dei locali per adeguarla a quella stabilita dai regolamenti, senza modificare le quote delle aperture verso l'esterno, della linea di gronda ed il colmo del tetto;

5) eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni igieniche e di abitabilità;

6) inserimento di impianti tecnologici e igienico - sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;

7) mantenimento o ripristino delle portature e delle parti aperte di valore culturale;

8) restauro e/o ripristino degli spazi scoperti;

9) ristrutturazione edilizia e ricostruzione delle parti prive di valore o modificate nel tempo, se gli interventi vengono finalizzate alla riqualificazione architettonica e ambientale, considerando anche i rapporti di altezza con le preesistenze di valore culturale;

Può essere consentita la costruzione di locali di servizio nel sottosuolo dei fabbricati, purché disimpegnati da collegamenti interni e a condizione che non vengano compromessi i caratteri e il valore architettonico degli edifici.

E' consentito l'uso di materiali e tecniche costruttive anche diverse da quelle originarie, purché coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e con l'ambiente circostante.

4.6 GRADO DI INTERVENTO 6 - ristrutturazione globale

Sono consentiti tutti gli interventi necessari a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente con mantenimento della sagoma geometrica.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

4.7 GRADO DI INTERVENTO 7 - demolizione e ricostruzione

Sono consentiti tutti gli interventi necessari per adeguare il nuovo complesso alle destinazioni d'uso, alle prescrizioni di zona e all'inserimento nel tessuto urbanistico circostante.

E' ammesso il recupero dei volumi anche precari, secondo conteggio preliminare ai sensi del presente regolamento e limitatamente alle necessità di creazione di elementi igienici e di servizio.

4.9 GRADO DI INTERVENTO 9 - demolizione senza ricostruzione

Obbligo degli edifici da demolirsi nell'ambito della stessa proprietà nel caso di nuove richieste edilizie per altri edifici.

Previo progetto unitario esteso all'ambito di edificazione diffusa o della scheda B evidenziata negli allegati cartografici, al fine di favorire il recupero e la riqualificazione dei legittimi volumi pertinenziali, delle superfetazioni e dei volumi accessori incongrui con i beni ambientali o paesaggistici in quanto producono alterazioni negative all'architettura dell'edificio principale ed al contesto degli edifici esistenti, può essere proposto il recupero volumetrico degli edifici con grado di intervento 9:

$\frac{35}{17}$ nel rispetto dei criteri perequativi stabiliti dal Comune;

$\frac{35}{17}$ riconducendoli alle forme tradizionali della tipologia rurale.

Qualora non fosse possibile rispettare le due condizioni nell'ambito dell'edificio preesistente, è ammessa la trasposizione volumetrica in altro ambito previo progetto unitario e coordinato esteso ad entrambi gli ambiti.

4.10 GRADO DI INTERVENTO 0 - tutti gli interventi

Sono permessi tutti gli interventi, la demolizione e la ricostruzione dovrà avvenire sul medesimo sedime, anche con sagome diverse, e il volume sarà pari a quello legittimamente esistente al 31.12.2008.

5. AMPLIAMENTI, SOPRAELEVAZIONI E NUOVI VOLUMI NELLE ZONE "A"

Per quanto attiene agli ampliamenti e sopraelevazioni i limiti massimi sono indicati nelle tavole di piano, i nuovi volumi sono localizzati nelle singole tavole di piano, le relative sagome possono essere spostate al max del 10% della loro superficie, i relativi parametri sono indicati nelle tavole stesse. Quando è precisato "sottotetto abitabile" si intende la possibilità di sopraelevare il sottotetto esistente fino a conseguire un piano mansardato abitabile. Nel caso di nuovi fabbricati, almeno il 10% della superficie coperta deve coincidere con la superficie di massimo ingombro riportata nelle tavole di Piano: per la parte esterna a tale ambito sono da osservarsi i distacchi tra fabbricati e da confini indicati dall'art. 14 delle NTA non sussistendo vincolo di sagoma.

Le distanze da tenersi da confini, strade e da altri fabbricati sono quelle del Codice Civile.

I nuovi edifici previsti devono avere tipologie edilizie in sintonia con le preesistenti, con l'utilizzo di materiali tradizionali, vanno escluse scale esterne, come pure gli avvolgibili. Dovranno essere utilizzati: scuri in legno, grondaie in rame o similari, copertura in coppi a due falde, oppure a padiglione, la forometria dovrà essere consona alla tipologia storica e tradizionale della zona, vanno vietati i terrazzi sporgenti, le finiture dovranno essere del tipo tradizionale, con colori tenui, possono essere consentite le logge rientranti.

5.1 AMPLIAMENTI, SOPRAELEVAZIONI E NUOVI VOLUMI NELLE SCHEDE B

All'interno delle Schede B per quanto attiene agli ampliamenti e sopraelevazioni i limiti massimi sono indicati nelle tavole di Piano: le relative sagome possono essere spostate al max. del 10% della loro superficie e i relativi parametri sono indicati nelle tavole stesse. Nel caso di nuovi fabbricati, almeno il 10 % della superficie coperta deve coincidere con la superficie di massimo ingombro riportata nelle tavole di Piano: per la parte esterna a tale ambito sono da osservarsi i distacchi tra fabbricati e da confini indicati dell'art. 14 delle NTA non sussistendo vincolo di sagoma. Quando è precisato "sottotetto abitabile" si intende la possibilità di sopraelevare il sottotetto esistente fino a conseguire un piano mansardato abitabile.

I nuovi edifici devono avere tipologie edilizie di tipo tradizionale, in sintonia con gli edifici storici esistenti nella zona. Per le finiture degli edifici, devono essere utilizzati materiali tradizionali: scuri in legno, grondaie in rame o similari, copertura in coppi a due falde; la forometria dovrà essere consona alla tipologia storica e tradizionale

della zona; possono essere consentite le logge rientranti. Sono vietati i terrazzi sporgenti, le terrazze piane eseguite sul coperto, le scale esterne e gli avvolgibili alle finestre.

ART. 24 - Z.T.O. "B": DI EDILIZIA RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO.

1. E' costituita da aree totalmente o parzialmente edificate, con prevalenza di edifici isolati con due o tre piani fuori terra. In questa zona il P.I. si attua mediante interventi edilizi diretti.

2. Zona Ba - Residenziale di completamento

I nuovi interventi saranno regolati dai seguenti indici urbanistici:

Densità fondiaria:	If=1,50 mc/mq.
Indice fondiario di copertura:	30% dell'area del lotto, estendibile fino al 40% per la realizzazione di autorimesse pertinenziali a edifici esistenti che ne fossero sprovvisti o carenti.
Altezza max:	ml 7,50.
Distanza minima dei confini:	H/2 con un minimo di ml. 5,00.
Distanza minima dei fabbricati:	non inferiore all'H del fabbricato più alto con un minimo di ml. 10,00

Per la zona Ba/1 è consentita l'altezza max di ml 8,00.

3. Zona Bb - Residenziale di completamento

I nuovi interventi saranno regolati dai seguenti indici urbanistici:

Densità fondiaria:	If=2,00 mc/mq.
Indice fondiario di copertura:	35% dell'area del lotto estendibile fino al 40% per la realizzazione di autorimesse pertinenziali a edifici esistenti che ne fossero sprovvisti o carenti.
Altezza max:	ml 7.50.
Distanza minima dei confini:	H/2 con un minimo di ml. 5,00.
Distanza minima dei fabbricati:	non inferiore all'H del fabbricato più alto con un minimo di ml. 10,00

Per le zone Bb/13 e Bb/19 è consentita l'altezza max di ml 10,00.

4. Zona Bc - Residenziale di completamento

I nuovi interventi saranno regolati dai seguenti indici urbanistici:

Densità fondiaria:	If=2,50 mc/mq.
Indice fondiario di copertura:	40% dell'area del lotto.
Altezza max:	ml 7.50.
Distanza minima dei confini:	H/2 con un minimo di ml. 5,00.
Distanza minima dei fabbricati:	non inferiore all'H del fabbricato più alto con un minimo di ml. 10,00

Per le zone Bc/1, Bc/3, Bc/10, Bc/15 e Bc/17 è consentita l'altezza max di ml 10,00.

5. Norme comuni alle Z.T.O. "B".

Distanza dai confini:	D.C. = H/2 con un minimo di mt. 5,00.
Distacco tra edifici:	D.E. = non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml. 10,00.

5.1 Nel caso di destinazione d'uso, conforme alla zona, commerciale e/o terziaria, la superficie di parcheggio ad uso pubblico non sarà inferiore a 0,8 mq/mq di superficie lorda di pavimento relativa all'attività stessa.

Nel caso di destinazione d'uso residenziale la superficie a parcheggio non sarà inferiore a 1 mq/10 mc. Deve comunque essere reperito almeno un posto auto coperto di mq 15 per ogni nuovo alloggio.

Per gli edifici esistenti qualora le superfici di cui ai commi precedenti non possano essere reperite nel lotto di pertinenza potranno essere individuate su aree contigue a quelle oggetto di intervento, anche a ciò destinate dal P.I., purché funzionalmente collegate all'area oggetto di trasformazione.

Qualora le superfici a parcheggio di cui ai commi precedenti non potessero essere reperite lungo le strade aperte al transito o non raggiunghessero almeno 12.5 mq, ne è consentita la conversione in numerario.

All'interno della Z.T.O. "B" il P.I. individua i manufatti di interesse ambientale per i quali gli interventi ammissibili sono quelli di cui alle categorie di intervento delle "Norme specifiche della zona A".

ART. 25 - Z.T.O. "C1": INTERMEDIA DI ESPANSIONE DI AREE PARZIALMENTE EDIFICATE.

1. E' costituita da aree parzialmente edificate ubicate all'interno di zone residenziali in atto o con esse contigue: la tipologia edilizia prevalente é di edifici residenziali isolati con altezza media fuori terra di m 7.
In questa zona il P.I. si attua prevalentemente per interventi edilizi diretti. L'edificazione é subordinata alla presenza delle principali opere di urbanizzazione.

2. Zona C1a – Residenziale di completamento estensiva rada

I nuovi interventi saranno regolati dai seguenti indici urbanistici:

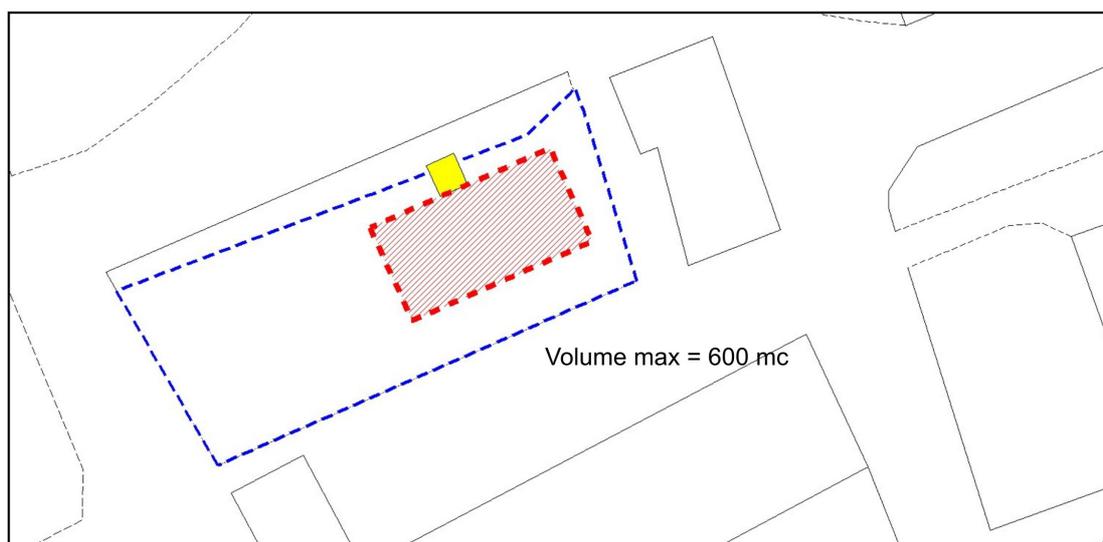
Densità fondiaria:	If = 1,50 mc/mq.
Indice fondiario di copertura:	35% dell'area del lotto estendibile fino al 40% per la realizzazione di autorimesse pertinenziali a edifici esistenti che ne fossero sprovvisti o carenti.
Altezza max:	ml 7,50.
Distanza minima dei confini:	H/2 con un minimo di ml. 5,00.
Distanza minima dei fabbricati:	non inferiore all'H del fabbricato più alto con un minimo di ml. 10,00

Nella zona C1a/52 è prescritta la destinazione d'uso obbligatoria ad autorimessa.

Per le zone C1a/9, C1a/54 è consentita l'altezza max di ml 9,00.

Prescrizioni particolari per la C1a/1

L'intervento nell'area è subordinato al rispetto delle indicazioni puntuali della seguente scheda.



LEGENDA

-  Ambito Intervento (limite ZTO C1a/1)
-  Sagoma limite dell'intervento (Volume max 600mc)
-  Demolizione

Prescrizioni particolari per la zona C1a/42

Il rilascio del permesso di costruire per le aree prospettanti via Valle è subordinato all'attuazione dei seguenti interventi:

- a) allargamento di via Valle fino a conseguire una carreggiata stradale di 6,0m;
- b) realizzazione, a lato della carreggiata, di uno spazio ciclopedonale pavimentato di larghezza di 2,50m;
- c) localizzazione delle aree di sosta nello spazio compreso tra il limite di proprietà e la carreggiata stradale, garantendo in ogni caso continuità al percorso.
- d) L'attuazione degli interventi già compresi nella zona C2b/4 sono assoggettati all'applicazione dei criteri perequativi di cui al precedente art. 5.

Prescrizioni particolari per la zona C1a/55

Attuazione previo progettazione unitaria convenzionata per tutto l'ambito, nel rispetto dello schema allegato con le seguenti precisazioni:

- a) *volumetria massima realizzabile*: 4.536 mc
- b) *altezza massima*: 6,5 m
- c) *rapporto di copertura fondiaria (r.c.f.)*: 30%
- d) *schema organizzativo*: i fabbricati dovranno essere collocati all'interno del limite di massimo ingombro (A e B). Nel limite *A* dovranno essere collocati fabbricati che dovranno rispettare “*le tipologie classiche tipiche dell'intorno ma soprattutto della villa; dovrà avere una forma semplice, meglio se a forma di “L” con apertura verso sud/est*”. Nel limite *B* saranno collocati edifici che pur armonizzandosi con quelli del limite *A*, potranno essere l'esito di una progettazione innovativa e di qualità.
- e) *organizzazione spazi pubblici*: in considerazione della carenza di aree a parcheggio nella zona, la dotazione di standard primari pari a 11 mq/169 mc potrà essere destinata interamente a parcheggio, dei quali almeno 1/3 dovrà essere localizzato lungo via S. Antonio. Nell'ambito destinato ad accesso, area di manovra e parcheggio dovrà essere particolarmente curata la pavimentazione in modo da distinguere le diverse funzioni e garantire un adeguato livello di permeabilità
- f) *tutele*: la muratura in pietra esistente dovrà essere, per quanto possibile, tutelata nel rispetto dei seguenti criteri:
 - ³⁵/₁₇ nel caso di realizzazione di parcheggi lungo via S. Antonio la muratura abbattuta dovrà essere ricostruita in arretramento, con analoghe caratteristiche;
 - ³⁵/₁₇ il tratto rimanente potrà essere aperto soltanto in corrispondenza di due nuovi accessi, per una larghezza complessiva non superiore a. 7 m (3,5 m per ogni varco).
 - ³⁵/₁₇ va garantita la tutela e il ripristino e manutenzione dell'intera muratura di proprietà al fine di conservare un elemento importante del sistema architettonico e paesaggistico di Castelnuovo ¹
- g) *mitigazione paesaggistica*: dovrà essere curata la realizzazione di un'apposita quinta arborea sull'intero fronte ovest a salvaguardia del contesto figurativo di villa Rizzi, in continuità con la muratura della corte rustica a nord, costituita da:
 - ³⁵/₁₇ siepe compatta che si configura come prolungamento della muratura della corte rustica a nord, senza soluzione di continuità;
 - ³⁵/₁₇ piantumazione dei giardini, preferibilmente con essenze da frutto, con funzione di parziale mascheratura dei fabbricati.

¹ Adeguato alle modifiche proposte in sede di discussione in Consiglio Comunale del 15.06.2010

LEGENDA

SCHEMA ORGANIZZATIVO

-  LIMITE DI MASSIMO INGOMBRO "A"
-  LIMITE DI MASSIMO INGOMBRO "B"

ORGANIZZAZIONE SPAZI PUBBLICI

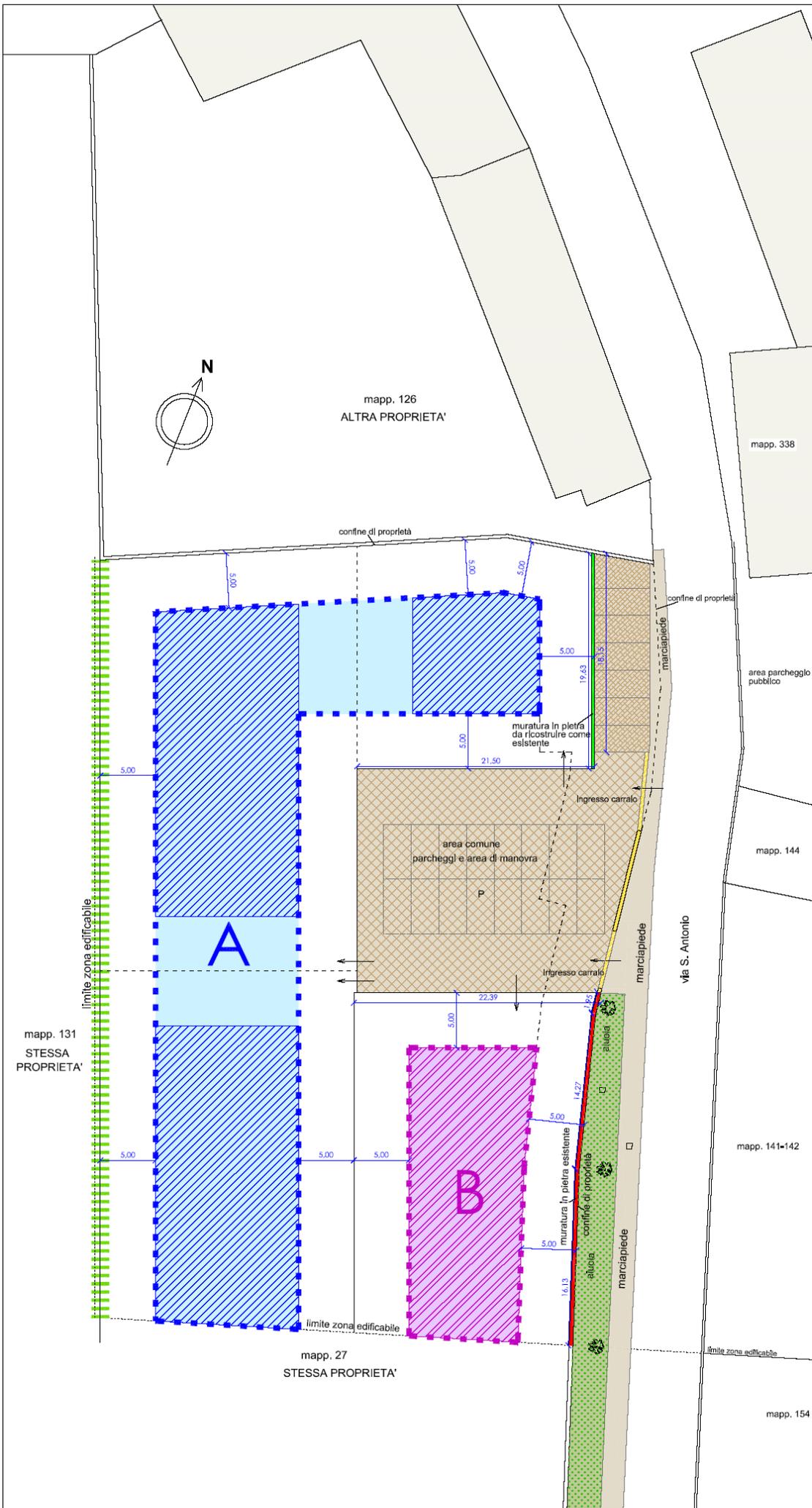
-  PARCHEGGIO SU VIA S. ANTONIO
-  AREA DI MANOVRA, SOSTA E ACCESSI
-  MARCIAPIEDE
-  AIUOLA

TUTELE

-  MURATURA DA CONSERVARE
-  MURATURA DA RICOSTRUIRE
COME ESISTENTE
-  TRATTO DI MURATURA CON POSSIBILITA'
DI FORATURE FINO AD UN MASSIMO DI
12 ml

MITIGAZIONE PAESAGGISTICA

-  MURO VERDE (SIEPE)

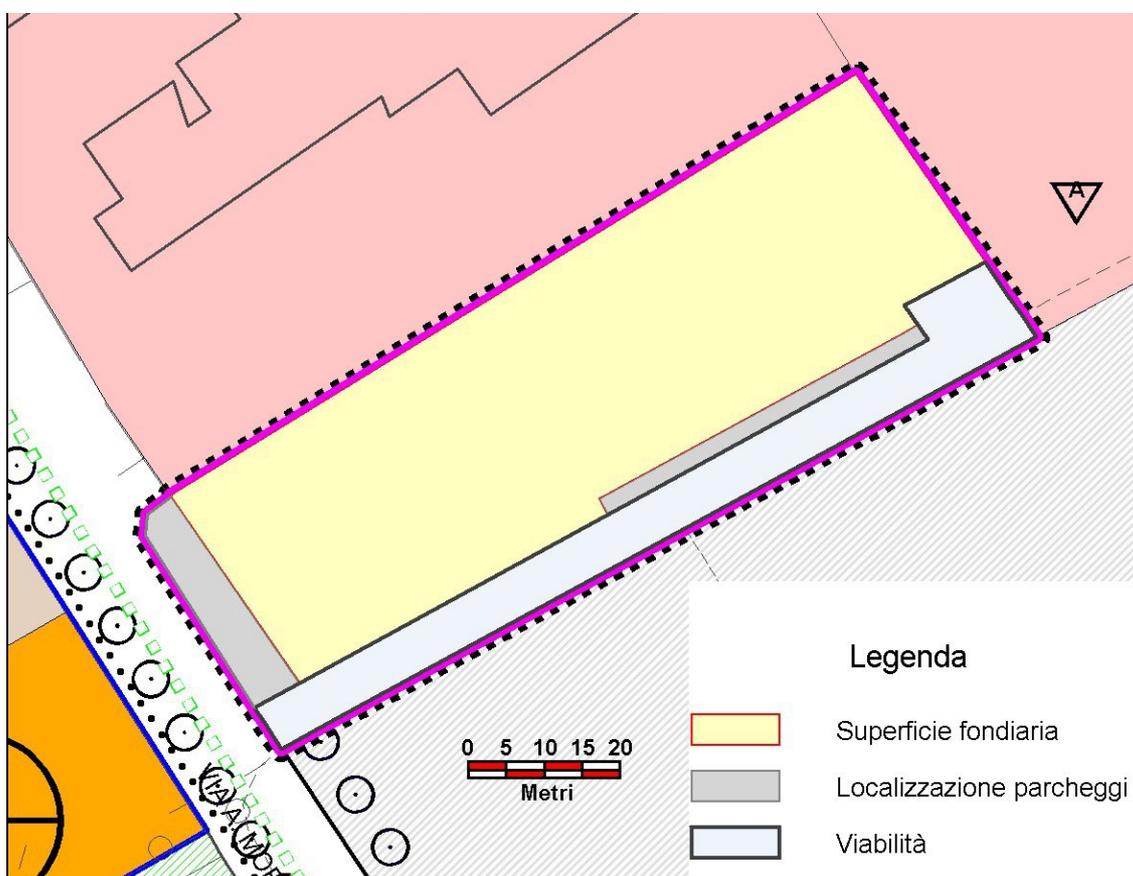


Prescrizioni particolari per la zona C1a/58

Attuazione previo PUA esteso all'ambito individuato in tavola 13 del PI.

In alternativa è ammessa l'attuazione edilizia diretta previa progettazione unitaria convenzionata per la realizzazione degli spazi pubblici (viabilità e parcheggi) estesa al medesimo ambito e nel rispetto dello schema allegato con le seguenti precisazioni:

- volumetria massima realizzabile*: i.f. = 1,5 mc/mq
- altezza massima*: 7,5 m
- rapporto di copertura fondiaria (r.c.f.)*: 35%
- schema organizzativo*: la viabilità di accesso dovrà essere posta sul lato meridionale; nel caso di viabilità pubblica, le dimensioni minime sono quelle previste dal Codice della Strada e relativo regolamento; nel caso di accesso privato le dimensioni saranno stabilite in sede di progetto unitario.
- dotazione e organizzazione spazi pubblici*: a completamento della dotazione degli standard primari odvrà essere prevista una dotazione di 11 mq/169 mc di area di sosta, da localizzarsi preferibilmente ove indicato nello schema organizzativo. Qualora la viabilità di accesso assumesse le caratteristiche di accesso privato, non potranno essere previste aree di sosta di uso pubblico, accessibile dallo stesso.



3. Zona C1b - Residenziale di completamento estensiva

I nuovi interventi saranno regolati dai seguenti indici urbanistici:

Densità fondiaria:	If=2,00 mc/mq.
Indice fondiario di copertura:	35% dell'area del lotto estendibile fino al 40% per la realizzazione di autorimesse pertinenziali a edifici esistenti che ne fossero sprovvisti o carenti.
Altezza max:	ml 7,50.
Distanza minima dei confini:	H/2 con un minimo di ml. 5,00.
Distanza minima dei fabbricati:	non inferiore all'H del fabbricato più alto con un minimo di ml. 10,00

Per le zone C1b/5, C1b/8, C1b/10, C1b/11, C1b/15 e C1b/16 è consentita l'altezza max di ml 9,00.

2. Zona C1c – Residenziale di completamento rada

I nuovi interventi saranno regolati dai seguenti indici urbanistici:

Densità fondiaria:	If=1,0 mc/mq.
Indice fondiario di copertura:	35% dell'area del lotto estendibile fino al 40% per la realizzazione di autorimesse pertinenziali a edifici esistenti che ne fossero sprovvisti o carenti.
Altezza max:	ml 7,50.
Distanza minima dei confini:	H/2 con un minimo di ml. 5,00.
Distanza minima dei fabbricati:	non inferiore all'H del fabbricato più alto con un minimo di ml. 10,00

ART. 26 - NORME COMUNI ALLE Z.T.O. "C1"

1. Sono confermate le previsioni degli strumenti urbanistici approvati.
2. Nel caso di destinazione d'uso commerciale di servizio e/o terziaria compatibile con la zona, la superficie di parcheggio ad uso pubblico non sarà inferiore a 0,8 mq/mq di superficie lorda di pavimento relativa all'attività stessa.
3. Nel caso di destinazione d'uso residenziale la superficie a parcheggio privato non sarà inferiore a 1 mq/10 mc. Deve comunque essere reperito almeno un posto auto coperto di mq 15 per ogni nuovo alloggio.
4. Per gli edifici esistenti qualora le superfici di cui ai commi precedenti non possano essere reperite nel lotto di pertinenza potranno essere individuate su aree contigue a quelle oggetto di intervento, anche a ciò destinate dal P.I., purché funzionalmente collegate all'area oggetto di trasformazione.
5. Qualora le superfici a parcheggio di cui ai commi precedenti non potessero essere reperite lungo le strade aperte al transito o non raggiungessero almeno 12,5 mq, ne è consentita la conversione in numerario.

ART. 27 - Z.T.O. "C2" DI ESPANSIONE RESIDENZIALE E P.E.E.P.

1. Si tratta delle parti del territorio comunale destinate all'espansione dell'edilizia residenziale. Gli interventi edificatori sono subordinati alla presentazione e successiva approvazione di uno strumento attuativo. (P.d.L., P.P., P.E.E.P.), inoltre per le sole aree collinari, la tipologia edilizia, le modalità costruttive ed i materiali dovranno essere conformi alle disposizioni dell'art. 33.
2. Le convenzioni, relative al piano attuativo, dovranno essere conformi alle indicazioni della legislazione vigente ed ai criteri stabiliti da apposite delibere consiliari.
3. Lo schema relativo all'organizzazione della viabilità è vincolante mentre gli spazi pubblici, riportati nelle tavole di progetto, possono essere marginalmente modificati dallo strumento urbanistico attuativo, fermi restando i criteri informativi fondamentali, nei limiti di cui al precedente art. 4.
4. Lo strumento urbanistico attuativo dovrà prevedere gli standard primari nella misura di cui al precedente art. 6.
5. Salvo che non siano previste nell'ambito territoriale di intervento del PUA, le aree relative alle opere di urbanizzazione secondaria vanno conferite nelle zone appositamente indicate nelle tavole del P.I.; in alternativa ne è consentita la conversione in numerario.
6. Nel caso di destinazione d'uso residenziale, in fase di costruzione degli edifici, dovrà essere reperita la superficie a parcheggio privato in misura non inferiore a 1 mq per ogni 10 mc di volume dei fabbricati. Deve comunque essere reperito almeno un posto auto coperto di mq 15 per ogni nuovo alloggio.
7. Nel caso di interventi relativi a manufatti realizzati in conformità ad uno strumento urbanistico attuativo previsto o confermato dal Piano degli Interventi, alla dotazione di aree a parcheggio va sottratta la quota parte già realizzata sulla base delle indicazioni di quello strumento.

8. Tutti gli interventi saranno regolati dalla normativa urbanistica di seguito specificata.

8.1 zona C2a - Residenziale di espansione estensiva rada

Densità territoriale: $I_t=1,00$ mc/mq.
Indice massimo di copertura: 30% dell'area del lotto.
Altezza massima: ml 6,50.
Distanza minima dei confini: $1/2 H$ fabbricato, con un minimo di 5,00 ml.
Distanza minima dei fabbricati o corpi di fabbrica: non inferiore all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di ml 10,00.

8.2 zona C2b - Residenziale di espansione estensiva

Densità territoriale: $I_t=1,50$ mc/mq.
Indice massimo di copertura: 35% dell'area del lotto.
Altezza massima: ml 6,50.
Distanza minima dei confini: $1/2 H$ fabbricato, con un minimo di 5,00 ml.
Distanza minima dei fabbricati o corpi di fabbrica: non inferiore all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di ml 10,00.

Per la C2 n. 21 il volume massimo è di 16.905 mc, indice massimo di copertura 30%, altezza massima di 7,5 m per l'area a nord di via Don Sturzo e di 10 m per l'area compresa tra via G. Matteotti e Piazza Libertà.

Per le zone C2b/5 e C2b7 fermo restando l'altezza massima delle fronti di 6,50 ml si applica anche un'altezza urbanistica di 7,50 ml.

Nelle zone C2a/24 e C2b/10 è prescritta una progettazione unitaria con il centro tecnico sportivo.

Nella zona C2a/24 non si applica l'indice territoriale, ma una volumetria pari a 42.070 mc.

La quota di standard relativa al verde va concentrata tra la strada e il torrente.

Per la zona C2a/36 si applica un indice di edificabilità territoriale di 1,3mc/mq.

Per le zone C2b n. 16 e C2a n. 37 si prescrive:

- *attuazione*: tramite un unico strumento urbanistico attuativo, realizzabile per più stralci funzionali;
- *altezza fabbricati*: per la porzione C2b potrà essere ammessa un'altezza fino a 3 piani ($h_{max} = 9$ m) per edifici la cui superficie coperta non può superare comunque il 25% di quella complessiva in presenza di una progettazione architettonica innovativa e volta al risparmio energetico;
- *funzioni e attività commerciali*: per la porzione C2 b è ammesso l'insediamento di esercizi commerciali di vicinato e di una media struttura di vendita con superficie di vendita fino a 1000 mq;
- *schema organizzativo*:
 - ³⁵/₁₇ la nuova viabilità dovrà essere costituita da due assi principali, uno dei quali parallelo a via Capiterlina e uno parallelo a via degli Alpini;
 - ³⁵/₁₇ l'organizzazione dei lotti dovrà consentire la prosecuzione dell'asse parallelo a via Capiterlina in direzione est-ovest verso l'area C2a n. 9 e specularmente collegarsi con via degli Alpini mentre l'asse parallelo a via degli Alpini dovrà consentire la prosecuzione verso le aree di potenziale trasformazione a sud;
 - ³⁵/₁₇ dovrà essere messa a disposizione un'area idonea (verde) al trasferimento delle due carrozze esistenti a testimonianza della storica attività Lima.
- *criteri perequativi*: ai sensi dell'art. 42 del PAT e dell'atto di indirizzo votato dal Consiglio Comunale, la convenzione dello strumento urbanistico attuativo prevederà la definizione dei parametri perequativi finalizzati alla costruzione della città pubblica.
- *compatibilità idraulica*: lo strumento urbanistico attuativo dovrà comportare il rispetto delle condizioni di cui al successivo art. 55 bis, recependo altresì eventuali prescrizioni che fossero impartite dagli organi preposti.

8.3 Zona P.E.E.P. – Piano per l'edilizia economica e popolare

Densità territoriale: $I_t=1,00$ mc/mq.
Indice massimo di copertura: 30% dell'area del lotto.
Altezza massima: ml 6,50.
Distanza minima dei confini: $1/2 H$ fabbricato, con un minimo di 5,00 ml.
Distanza minima dei fabbricati o corpi di fabbrica: non inferiore all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di ml 10,00.

8.4 zona C2 - Speciale - Residenziale integrata nell'ambito del centro polifunzionale di Vallorcola

Nell'ambito individuato nelle tavole del PI in attuazione all'art. 33 delle NTA del PAT , previa variante alle previsioni del PUA vigente che recepisca gli impegni sottoscritti in sede di concertazione del PAT, sono ammessi i seguenti interventi:

Volumi

volumetria residenziale (e funzioni complementari) in recepimento degli impegni sottoscritti:

- 38.439mc dei quali 19.803mc nella disponibilità dei privati e 18.636mc nella disponibilità del comune;

ulteriore volumetria residenziale (e funzioni complementari) realizzabile in applicazione dei principi perequativi finalizzati all'acquisizione delle aree da destinarsi a verde pubblico o di uso pubblico, previa integrazione della convenzione:

- IT = 0,24mc/mq;
- Verde pubblico o di uso pubblico in cessione: 80% della ST dell'ambito.

Indice massimo di copertura: 35% dell'area del lotto.
Altezza massima: m 9,0 organizzabili su due piani fuoriterza più l'eventuale sottotetto;
Altezza massima della fronte: m 8,0 m;
Distanza minima dei confini: 1/2 H fabbricato, con un minimo di 5,00 ml.
Distanza minima dei fabbricati o corpi di fabbrica: non inferiore all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di ml 10,00.

ART. 28 - Z.T.O. DI TIPO "D" PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E P.I.P.

1. La Z.T.O. di tipo "D" comprende, sulla base delle caratteristiche peculiari di ciascuna, le seguenti zone:

2. Zona "D1" industriale, artigianale e commerciale di completamento:

Sono le zone industriali, artigianali e commerciali esistenti ed in via di completamento.

In tali zone sono consentite le seguenti destinazioni:

- ³⁵/₁₇ impianti industriali ed artigianali;
- ³⁵/₁₇ servizi tecnici ed amministrativi degli impianti industriali ed artigianali;
- ³⁵/₁₇ depositi e magazzini;
- ³⁵/₁₇ attività commerciali e di servizio in misura non superiore al 25% della superficie coperta massima realizzabile nell'intera zona;
- ³⁵/₁₇ alloggio del custode o del titolare, fino ad una cubatura abitativa massima di 500 mc , da realizzarsi in corpo unico con l'edificio produttivo a condizione che l'unità produttiva, funzionalmente collegata all'alloggio, raggiunga una superficie di almeno 500 mq..

Gli impianti devono risultare in regola con le prescrizioni di legge relative all'eventuale produzione di agenti inquinanti di tipo aeriforme, liquido, solido ed acustico.

In queste zone, il P.I. si attua per Intervento Edilizio Diretto e il permesso a costruire è subordinato alla migliore utilizzazione degli indici edificatori.

E' prescritta l'osservanza dei seguenti indici e parametri edificatori:

- indice di utilizzazione fondiario (if): 60% incrementabile fino ad un ulteriore 10% subordinatamente a:
 - ³⁵/₁₇ predisposizione di un progetto di riordino dei fabbricati esistenti con rimozione di manufatti precari, superfetazioni, elementi detrattori del paesaggio;
 - ³⁵/₁₇ predisposizione di opere di mitigazione paesaggistica (filare alberato, architetture di terra, ecc.) verso i confini con le proprietà pubbliche;
 - ³⁵/₁₇ trattamento con superfici permeabili su almeno il 25% della superficie scoperta pertinenziale e/o realizzazione di impianti per la raccolta delle acque piovane e/o installazione di pannelli fotovoltaici su almeno il 25% della superficie coperta.

- altezza massima: 10,00 ml. ad eccezione dei volumi tecnici, dei silos e degli impianti tecnologici (montacarichi, canne fumarie, ecc...) aumentabili fino a 12,5m per documentate esigenze tecniche di impianti produttivi o magazzini automatizzati e purchè non vi sia un impatto paesaggistico negativo..

- distanza dalle strade: non inferiore a ml. 7,50

- distanza dai confini: maggiore della metà dell'altezza dell'edificio e, comunque maggiore di ml. 5,00

- distanza dai fabbricati: maggiore della metà dell'altezza dell'edificio e, comunque maggiore di ml. 10,00

Standard urbanistici: la superficie da destinare a parcheggio aperti al pubblico e a verde attrezzato non può essere inferiore a quanto indicato nel precedente art. 6

Le superfici da destinarsi a verde arborato saranno obbligatoriamente piantate utilizzando essenze arboree ed arbustive autoctone e dovranno concorrere, ove necessario, alla costituzione di barriere visuali nei confronti delle aree limitrofe caratterizzate da differenti destinazioni d'uso.

Una particolare attenzione deve essere riservata alla creazione di condizioni di vivibilità nelle aree interessate dalle funzioni abitative coordinate alle unità produttive. Così come è necessario concorrere al miglioramento dell'economicità, della sicurezza e della separazione dei flussi di traffico all'interno di tali zone.

Gli interventi edificatori, possibili in tali zone, devono essere caratterizzati da una qualità progettuale, dall'uso di materiali e dall'impiego di soluzioni tipologiche e costruttive che contribuiscano all'incremento del valore ambientale e strutturale dei luoghi nonché al miglioramento delle condizioni di lavoro e della sicurezza dei lavoratori.

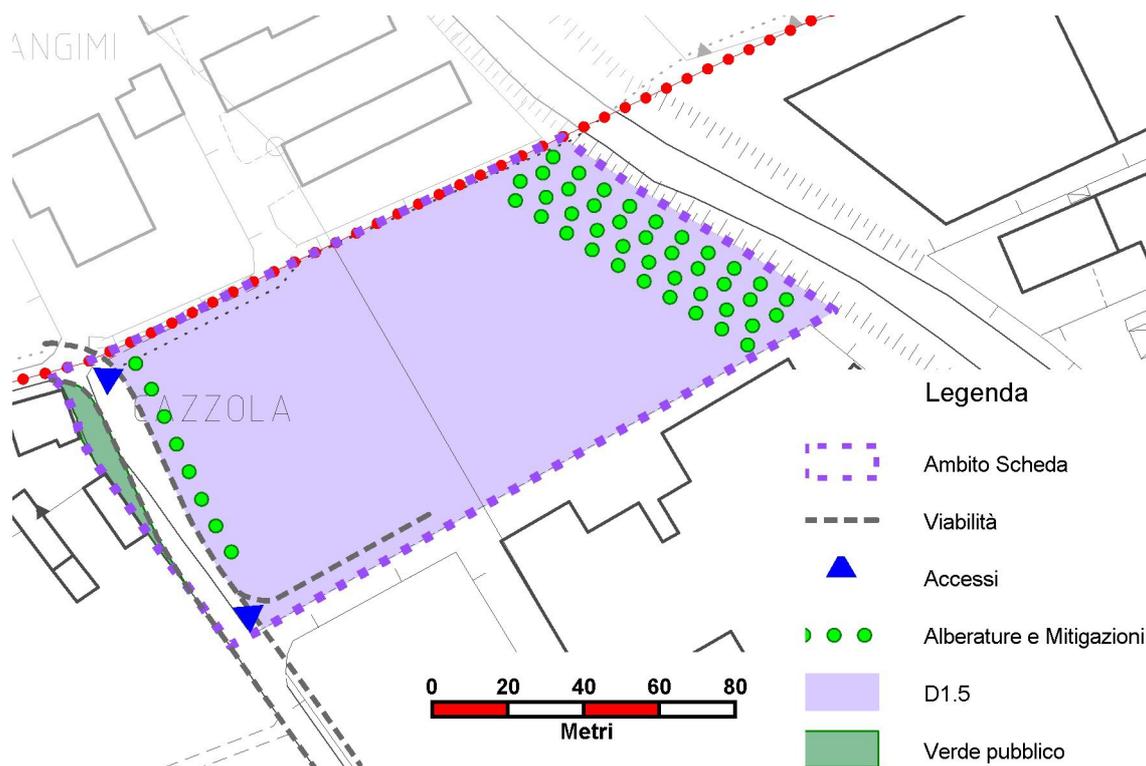
I volumi tecnici, i silos e gli impianti tecnologici devono rispettare le distanze di mt 5,00 dai confini e di mt 7,50 dalle strade, fatta salva la possibile deroga concessa dal confinante o dall'ente stradale competente e la distanza di mt 10,00 dalle pareti finestrate.

2.1 Indicazioni particolari

Ampliamento zona D1/5 (via San Tomio): l'ampliamento è subordinato alla presentazione di un unico progetto unitario coordinato con il Comune, comprendente:

- la rettifica delle viabilità in prossimità della curva, finalizzata al miglioramento della visibilità e delle sicurezza stradale e, al contempo, alla creazione di una zona "filtro" da sistemare a verde a protezione del vecchio immobile;
- la riorganizzazione degli accessi che potranno essere localizzati a nord, migliorando quello attuale, e/o a confine con la proprietà a sud;
- verso il torrente Timonchio dovrà essere osservata una fascia di protezione non inferiore a 20,0m, da mantenere scoperta e preferibilmente con superfici piantumate e permeabili;
- lungo il confine con via San Tomio dovrà essere messo a dimora un filare alberato la cui funzione di mitigazione nei confronti dei fabbricati residenziali posti ad ovest, potrà essere adeguatamente rafforzata con architetture di terra o particolari tipologie di recinzioni.

L'intervento dovrà rispettare le prescrizioni di compatibilità idraulica del Genio Civile e del Consorzio di Bonifica riportate all'art. 55bis delle presenti norme.



3. Zona “D2” industriale, artigianale e commerciale di espansione:

Sono le zone industriali, artigianali e commerciali di nuovo insediamento. In tali zone sono consentite le seguenti destinazioni:

- impianti industriali ed artigianali
- servizi tecnici ed amministrativi degli impianti industriali ed artigianali
- depositi e magazzini; attività commerciali e di servizio in misura non superiore al 25% della superficie coperta massima realizzabile nell'intera zona

alloggio del custode o del titolare, fino ad una cubatura abitativa massima di 500 mc , da realizzarsi in corpo unico con l'edificio produttivo a condizione che l'unità produttiva, funzionalmente collegata all'alloggio, raggiunga una superficie di almeno 500 mq..

Gli impianti devono risultare in regola con le prescrizioni di legge relative all'eventuale produzione di agenti inquinanti di tipo aeriforme, liquido, solido ed acustico.

Gli interventi edilizi devono essere necessariamente ricompresi all'interno delle apposite strumentazioni urbanistiche attuative di iniziativa pubblica, privata o mista, che provvederanno a curare le condizioni urbanistiche ed igienico sanitarie necessarie alla realizzazione dei singoli impianti.

In tal modo risulteranno predisposte le necessarie infrastrutture a rete, unitamente alle aree da destinare alle restanti opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il perimetro per ciascun intervento urbanistico unitario viene graficamente individuato nelle tavole di progetto del P.I. . Si intende con ciò possibile l'urbanizzazione e l'edificazione di tali zone territoriali omogenee per stralci attuativi organici.

Il Piano Urbanistico Attuativo viene inteso corredato di apposita convenzione.

E' prescritta l'osservanza dei seguenti indici e parametri edificatori:

- indice di utilizzazione territoriale (it) o di copertura territoriale: 50%;
- standard primario: secondo quanto indicato al precedente art. 6;
- standards secondario: secondo quanto indicato al precedente art. 6;
- altezza massima: 10,00 ml ad eccezione dei volumi tecnici, dei silos e degli impianti tecnologici (montacarichi, canne fumarie, ecc...) aumentabili fino a 12,5m per documentate esigenze tecniche di impianti produttivi o magazzini automatizzati e purchè non vi sia un impatto paesaggistico negativo.

- distanza dalle strade: non inferiore a ml. 10
- distanza dai confini: maggiore della metà dell'altezza dell'edificio e, comunque maggiore di ml. 5,00
- distanza dai fabbricati: ml. 10,00, anche tra pareti non finestrate.

All'interno di ogni lotto deve essere reperita una superficie a parcheggio pari al 10% ed una superficie a verde pari ad un ulteriore 10% della superficie fondiaria

Le superfici da destinarsi a verde arborato saranno obbligatoriamente assoggettate a piantumazione con l'utilizzo di essenze arboree ed arbustive autoctone e dovranno concorrere, ove necessario, alla costituzione di barriere visuali nei confronti delle aree limitrofe caratterizzate da differenti destinazioni d'uso. Non verranno conteggiate ai fini del soddisfacimento della superficie minima da destinare a verde arborato le superfici unitarie che risultino inferiori a 50 mq.

Nel caso delle zone produttive a confine con il Comune di Villaverla, (ZTO D2/7, D2/9, D2/17, D2/18) l'altezza max può derogare fino a ml. 15,00.

In ogni caso, all'interno di tali Zone Territoriali Omogenee sarà indispensabile pervenire ad un'elevata qualità progettuale, sia alla scala urbanistica che a quella edilizia, mirante ad una valorizzazione socioeconomica dei luoghi e al miglioramento delle condizioni di lavoro e della sicurezza dei lavoratori. nel rispetto delle caratteristiche e delle valenze naturalistiche ed antropiche dei siti interessati.

Nell'area D2/16, limitatamente alle fasce di rispetto della linea elettrica, potranno essere ammessi solo capannoni ad esclusivo uso di magazzini e depositi.

I volumi tecnici, i silos e gli impianti tecnologici devono rispettare le distanze di mt 5,00 dai confini e di mt 7,50 dalle strade, fatta salva la possibile deroga concessa dal confinante o dall'ente stradale competente e la distanza di mt 10,00 dalle pareti finestrate.

4. Zona P.I.P – Piano per gli insediamenti produttivi

Sono le zone industriali ed artigianali di nuovo insediamento, eseguite ai sensi dell'art. 27 della L. 22/10/1971, n. 865. In tali zone sono consentite le seguenti destinazioni:

- impianti industriali ed artigianali
- servizi tecnici ed amministrativi degli impianti industriali ed artigianali
- depositi e magazzini; attività commerciali e di servizio in misura non superiore al 25% della superficie coperta massima realizzabile nell'intera zona

alloggio del custode o del titolare, fino ad una cubatura abitativa massima di 500 mc , da realizzarsi in corpo unico con l'edificio produttivo a condizione che l'unità produttiva, funzionalmente collegata all'alloggio, raggiunga una superficie di almeno 500 mq..

Gli impianti devono risultare in regola con le prescrizioni di legge relative all'eventuale produzione di agenti inquinanti di tipo aeriforme, liquido, solido ed acustico.

E' prescritta l'osservanza dei seguenti indici e parametri edificatori:

- indice di utilizzazione territoriale (it) o di copertura territoriale: 50%;
- standard primario: superficie a parcheggio 10% della superficie territoriale;
- standards secondario: superficie a verde arborato ed attrezzato: 10% della superficie territoriale;
- altezza massima: 10,00 ml. ad eccezione dei volumi tecnici, dei silos e degli impianti tecnologici (montacarichi, canne fumarie, ecc...) aumentabili fino a 12,5m per documentate esigenze tecniche di impianti produttivi o magazzini automatizzati e purchè non vi sia un impatto paesaggistico negativo.
- distanza dalle strade: non inferiore a ml. 10
- distanza dai confini: maggiore della metà dell'altezza dell'edificio e, comunque, maggiore di ml. 5,00
- distanza dai fabbricati: ml. 10,00, anche tra pareti non finestrate .

All'interno di ogni lotto deve essere reperita una superficie a parcheggio pari al 10% ed una superficie a verde pari ad un ulteriore 10% della superficie fondiaria

I volumi tecnici, i silos e gli impianti tecnologici devono rispettare le distanze di mt 5,00 dai confini e di mt 7,50 dalle strade, fatta salva la possibile deroga concessa dal confinante o dall'ente stradale competente e la distanza di mt 10,00 dalle pareti finestrate.

Coperture retrattili non costituenti volume urbanistico: in corrispondenza dell'area di carico-scarico merci, previa DIA, può essere consentita l'installazione di coperture retrattili esclusivamente volte a proteggere le temporanee operazioni suddette, alle seguenti condizioni:

- 1 - strutture retrattili dotate di sola copertura in tessuto impermeabile e prive di pareti laterali;
- 2 - la copertura deve essere in aderenza alla parete dell'edificio principale e potrà sporgere, nella sua massima estensione, per non più di 5m;
- 3 - distanza dai confini (nella massima estensione): 1,5m salvo accordo tra confinanti;
- 4 - distacco dai fabbricati (nella massima estensione): 3,0m da edifici non residenziali o pareti cieche; 10 m da pareti finestrate di edifici residenziali;
- distanza dalle strade: non inferiore a m 5,0 o distanza inferiore previa attestazione dell'insussistenza di interferenza sulla sicurezza della circolazione.

5. Zona “D3” commerciale, direzionale, produttiva:

Sono le zone commerciali, produttive e direzionali esistenti o di nuovo insediamento.

In tali zone sono consentite le seguenti destinazioni:

- attrezzature distributive a livello commerciale
- depositi e magazzini
- spazi espositivi e sedi per operatori economici
- servizi ed uffici pubblici e privati
- insediamenti terziari legati all'innovazione tecnologica ed alle moderne forme di servizio alle imprese, agli enti pubblici ed ai privati
- attrezzature commerciali caratterizzate da ampie superfici di vendita fatto salvo le procedure di cui alla L.R. 15/'04.

alloggio del custode o del titolare, fino ad una cubatura abitativa massima di 500 mc , da realizzarsi in corpo unico con l'edificio produttivo a condizione che l'unità produttiva raggiunga una superficie di almeno 500 mq..

Per gli edifici rurali esistenti in tali zone è mantenuta per l'intero loro volume la destinazione residenziale in deroga agli indici di zona.

E' fatto espresso divieto di localizzare in tali aree unità produttive in misura superiore al 50% della superficie coperta max.

Le unità locali insediate o da insediare dovranno risultare in regola con le prescrizioni di legge relative all'eventuale produzione di agenti inquinanti.

In queste zone individuate dall'ambito di intervento il P.I. si attua per Intervento Edilizio Diretto nel caso di aree già precedentemente edificate oppure attraverso apposito Strumento Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica, privata o mista qualora si tratti di aree inedificate.

3.6. Per le attività commerciali e direzionali è prescritta l'osservanza dei seguenti indici e parametri edificatori:

- indice di utilizzazione fondiario: 50% per le zone di completamento;
- indice di utilizzazione territoriale: 50% per le zone di espansione;
- superficie a parcheggio: 10%, le superfici da destinare a parcheggio aperto al pubblico non possono essere comunque inferiori a 1 mq./mq. di superficie lorda di pavimento di attività commerciali o direzionali;
- superficie a verde: 10%;
- altezza massima: 10,50 ml. ad eccezione dei volumi tecnici, dei silos e degli impianti tecnologici (montacarichi, canne fumarie, ecc...) aumentabili fino a 12,5m per documentate esigenze tecniche di impianti produttivi o magazzini automatizzati e purchè non vi sia un impatto paesaggistico negativo.
- distanza dalle strade: non inferiore a ml. 10
- distanza dai confini: metà dell'altezza dell'edificio con un minimo di ml. 5,00
- distanza dai fabbricati: altezza dell'edificio più alto con un minimo di ml. 10,00.

Per le attività artigianali e industriali valgono i parametri delle zone D/2.

Le superfici da destinarsi a verde saranno obbligatoriamente assoggettate a piantumazione con l'utilizzo di essenze arboree ed arbustive autoctone.

Nell'ambito di tali zone commerciali e direzionali, deve essere conseguita una particolare qualità progettuale, in relazione alle caratteristiche innovative delle destinazioni e alle qualità naturalistiche ed antropiche dei siti interessati.

I volumi tecnici, i silos e gli impianti tecnologici devono rispettare le distanze di mt 5,00 dai confini e di mt 7,50 dalle strade, fatta salva la possibile deroga concessa dal confinante o dall'ente stradale competente e la distanza di mt 10,00 dalle pareti finestrate.

6. Zona "D4" produttiva di riconversione:

Le aree di riqualificazione e riconversione, individuate con apposita grafia nelle tavole del P.I., comprendono porzioni di territorio totalmente interessate da insediamenti di tipo artigianale o industriale per i quali, a causa della loro collocazione all'interno di zone prevalentemente residenziali è da favorirsi la riqualificazione e/o il trasferimento nel rispetto delle direttive di cui all'art. 17.2.a del PTCP.

Le modalità di trasformazione degli ambiti di riqualificazione e riconversione sono attuate nel rispetto dei seguenti parametri:

a) area ex Lima (D4/4):

³⁵/₁₇ modalità attuative: previo Programma Integrato in variante al Piano degli Interventi, previa la sottoscrizione di accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art. 6 della LR11/'04 o di accordo di programma ai sensi dell'art. 7 della LR medesima.

b) area Dersa (D4/1):

³⁵/₁₇ modalità attuative: previo PUA;
³⁵/₁₇ destinazioni d'uso ammesse: residenziali e compatibili;
³⁵/₁₇ volumetrie ammesse: indice fondiario massimo 2,5 mc/mq
³⁵/₁₇ altezza massima dei fabbricati: 8 m;
³⁵/₁₇ Dotazione di standard: primari e secondari in conformità al precedente art. 6;

c) area D4/2:

³⁵/₁₇ modalità attuative: previo PUA;
³⁵/₁₇ destinazioni d'uso ammesse: residenziali e compatibili;
³⁵/₁₇ volumetrie ammesse: indice fondiario massimo 3 mc/mq
³⁵/₁₇ altezza massima dei fabbricati: 10 m;
³⁵/₁₇ Dotazione di standard: primari e secondari in conformità al precedente art. 6;

d) area Frugani (D4/3):

³⁵/₁₇ modalità attuative: previo PUA;
³⁵/₁₇ destinazioni d'uso ammesse: residenziali e compatibili;
³⁵/₁₇ volumetrie ammesse: indice fondiario massimo 2 mc/mq
³⁵/₁₇ altezza massima dei fabbricati: 9 m;
³⁵/₁₇ dovrà essere previsto un unico accesso dalla strada regionale;
³⁵/₁₇ Dotazione di standard: primari e secondari in conformità al precedente art. 6;

e) area Cartondul (D4/5):

³⁵/₁₇ modalità attuative: previo PUA;
³⁵/₁₇ destinazioni d'uso ammesse: residenziali e compatibili;
³⁵/₁₇ volumetrie ammesse: non superiore al volume esistente mc/mq
³⁵/₁₇ altezza massima dei fabbricati: non superiore all'altezza esistente
³⁵/₁₇ Negli edifici classificati come manufatti di archeologia industriale sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione, assimilabili al grado di intervento n.

4 (ristrutturazione di tipo A) che dovranno in ogni caso salvaguardare le strutture originarie del fabbricato (sagoma, elementi architettonici tipici).

³⁵₁₇ Dotazione di standard: primari in conformità al precedente art. 6;

³⁵₁₇

f) area Sterchele (D4/6):

³⁵₁₇ modalità attuative: previo PUA;

³⁵₁₇ destinazioni d'uso ammesse: residenziali e compatibili;

³⁵₁₇ volumetrie ammesse: indice fondiario massimo 3,6 mc/mq

³⁵₁₇ altezza massima dei fabbricati: 14 m;

³⁵₁₇ dovrà essere previsto un unico accesso dalla strada regionale;

³⁵₁₇ L'eventuale riduzione della volumetria realizzabile fino al limite di 2,5mc/mq potrà essere compensata con l'applicazione dell'istituto del credito edilizio.

³⁵₁₇ Dotazione di standard: primari e secondari in conformità al precedente art. 6;

g) area Marchioro (D4/7):

³⁵₁₇ modalità attuative: previo PUA;

³⁵₁₇ destinazioni d'uso ammesse: residenziali e compatibili;

³⁵₁₇ volumetrie ammesse: indice fondiario massimo 3 mc/mq

³⁵₁₇ altezza massima dei fabbricati: 9 m;

³⁵₁₇ dovrà essere prevista un'ideale fascia di rispetto dall'argine del torrente Orolo in corrispondenza al corridoio ecologico garantendo al contempo la prosecuzione del percorso ciclopedonali;

³⁵₁₇ prima dell'approvazione del PUA è comunque da favorirsi la mitigazione dell'impianto mediante razionalizzazione degli spazi liberi, dei parcheggi e della viabilità di servizio, stante la pericolosità del sito in prossimità di un incrocio importante ed in presenza di una curva. Sul lato adiacente al piano attuativo di iniziativa pubblica si deve prevedere una fascia verde alberata con la messa a dimora di essenze arboree autoctone di protezione verso il nuovo abitato.

³⁵₁₇ Dotazione di standard: primari e secondari in conformità al precedente art. 6;

Gli interventi in zona "D4" sono soggetti alla seguente normativa:.

- distanza dai confini: metà dell'altezza dell'edificio e con un minimo di 5,00 mt.;

- distacco tra edifici: altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10,00 mt.;

- distanze dalle strade: non inferiore a 7,50 mt.

Destinazioni d'uso consentite.

- attività commerciali;

- attività terziarie e servizi;

- attività per turismo collettivo;

- residenza.

Dotazioni urbane: la dotazione urbana dovrà prevedere almeno gli standard primari in

Non è consentito l'ampliamento delle attività produttive esistenti fatto salvo l'adeguamento igienico/sanitario in adeguamento alla legislazione di settore.

Prima dell'approvazione del P.U.A., fatte salve le previsioni degli strumenti attuativi vigenti sino alla loro scadenza, sono ammessi gli interventi nei limiti di cui alla lett. d), art. 3, comma 1, D.P.R. 380/2001, con possibile aumento di volume in conseguenza all'adeguamento igienico-sanitario richiesto dalle vigenti disposizioni di legge.

7. Ambito di pertinenza fornaci

Tale ambito è disciplinato da specifica normativa come allegato alle presenti N.T.A. "Ambito di pertinenza delle fornaci".

8. Attività produttive in zona impropria

Il P.I. ha individuato le attività produttive da confermare in zona impropria e gli eventuali ampliamenti, attraverso schedatura puntuale comprendente la definizione della destinazione d'uso e dei parametri edificatori che, nel caso di ampliamento, non possono superare l' 80% della superficie coperta esistente e comunque 1500mq.

Gli interventi ammessi sono disciplinati dai commi successivi e dalle relative schede. Le aree conservano la classificazione di zona prevista dal P.I. e sono in ogni caso ammessi tutti gli interventi diversi purché conformi alla disciplina di zona.

Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso sono dei diversi fabbricati sono precisate nelle schede. Le attività nel loro complesso devono risultare compatibili con gli edifici residenziali di terzi (escluso quindi l'alloggio del proprietario/custode che va considerato connesso con l'attività produttiva), e pertanto devono adottare le misure per mitigare l'impatto di fumi, polveri, rumori, vibrazioni, odori, e traffico indotto, ad esempio prevedendo delle aree "cuscinetto" a verde e/o dislocando funzioni meno gravose quali parcheggio, uffici, depositi ecc. in direzione delle abitazioni, ovvero adottando soluzioni equivalenti.

Tipologia di intervento

Il P.I. si attua mediante I.E.D. nel rispetto dei parametri e degli indici riportati in ciascuna scheda, previa definizione dei criteri perequativi ai sensi del precedente art. 5 in conformità all'atto di indirizzo comunale.

Gli edifici di nuova costruzione e i volumi edilizi in ampliamento dovranno rispettare le distanze riportate sulle schede di progetto.

Qualora la distanza dal confine sia inferiore a 5 metri dovrà essere prodotto l'assenso del confinante registrato e trascritto. Per le distanze dalle strade, si rimanda alla disciplina generale di zona. Qualora la nuova costruzione debba essere allineata all'esistente e vi sia discordanza tra l'altezza massima consentita e quella dell'edificio adiacente, prevale quest'ultima.

Limite massimo degli ampliamenti

Le schede progettuali riportano il limite massimo degli ampliamenti concessi (espresso in mq di superficie coperta) e l'ambito di localizzazione: possono essere concessi ampliamenti più contenuti purché siano stralci significativi, in sé conclusi e venga rispettata la linea di massimo ingombro indicata nelle planimetrie. Anche in caso di ampliamento per stralci, l'edificio dovrà essere finito, non saranno ammesse realizzazioni parziali che abbiano l'apparenza di edifici non conclusi.

Può essere consentita la realizzazione di vani interrati con destinazione accessoria (parcheggio mezzi, deposito, vani tecnici ecc.) all'interno dell'ambito di massimo ingombro aumentabile fino al 25%, purché in adiacenza.

Definizioni degli spazi scoperti

Per "area di pertinenza" si intende l'area funzionalmente connessa all'attività dell'azienda il cui perimetro è riportato nella scheda. All'interno dell'area di pertinenza, oltre ai manufatti, sono ricavati gli spazi a verde, giardino, parcheggio, cortile secondo le definizioni di seguito riportate:

³⁵
¹⁷ Verde privato: comprende la porzione pertinenziale da mantenere a verde con esclusione dei viali di accesso; tali aree devono essere sistemate e mantenute decorosamente, coltivate e/o inerbite e piantumate o pavimentate.

³⁵
¹⁷ Area scoperta di pertinenza: comprende la porzione destinata alla movimentazione di mezzi dell'attività. Per non precludere il drenaggio naturale delle acque meteoriche, gli spazi scoperti dovranno essere sistemati con finitura drenante (verde, ghiaio, pavimentazioni permeabili) per una percentuale minima dell'50% se si tratta di insediamenti in zona agricola e del 25% se sono insediamenti compresi in altre zone territoriali omogenee.

³⁵
¹⁷ Verde a standard: comprende la porzione da mantenere a verde con funzione di mitigazione e schermatura tra l'attività produttiva e gli spazi pubblici. Potrà essere mantenuta privata nel qual caso gli oneri di manutenzione restano a carico dei privati.

³⁵
¹⁷ Area a "parcheggio": si intende un'area stabilmente destinata a spazio di sosta per gli autoveicoli. Le aree destinate a parcheggio dovranno essere pavimentate o trattate con ghiaio. Le schede progettuali indicano la dislocazione e la quantità minima di parcheggio obbligatorio per il rilascio del permesso all'ampliamento. La quantità di area a parcheggio indicata sulle schede è da intendersi come minimo inderogabile. Gli spazi destinati a parcheggio vanno mantenuti liberi, non è in ogni caso concesso l'utilizzo come depositi, anche temporanei, di materiali od altro.

Indicazioni progettuali

Qualsiasi intervento all'interno dell'area di pertinenza dovrà essere relazionato progettualmente a tutte le attività esercitate al suo interno, puntualmente descritte in un'apposita relazione descrittiva della produzione con particolare riguardo alle modalità di esecuzione delle varie categorie di lavoro, delle macchine impiegate, degli spazi operativi necessari al loro funzionamento, nonché delle funzioni collaterali della produzione quali la direzione, l'amministrazione, la rappresentanza, la commercializzazione etc., che dovranno essere studiate e chiaramente organizzate dal progetto edilizio con la specifica individuazione dei percorsi, degli spazi di sosta e di relazione.

Il progetto dovrà inoltre essere corredato di una relazione dettagliata su eventuali fonti di inquinamento e sulla produzione e smaltimento dei rifiuti. Di conseguenza dovrà essere studiato il sistema degli impianti e del ciclo produttivo in modo da ridurre al minimo gli effetti nocivi sull'ambiente. Materiali:

Il progetto dovrà definire tutti i particolari costruttivi relativi alle finiture esterne dell'edificio specificando i materiali che si intendono utilizzare per le strutture, i trattamenti delle facciate, i serramenti, le cornici, le grondaie, le scossaline, le inferriate utilizzando le soluzioni più compatibili con la zona in cui sarà collocato. Sono in ogni caso vietate costruzioni con materiali precari o non finiti.

Alberature: quanto la scheda riporta la collocazione delle alberature, la quantità e la specie di essenza vegetale sono indicative, mentre è vincolante l'individuazione delle aree da piantumare; non va comunque superata la distanza massima di 5 mt. fra i tronchi degli alberi.

ATTIVITA' PRODUTTIVA IN ZONA IMPROPRIA - SCHEDA n° 1

LEGENDA DATI URBANISTICI - STATO DI FATTO

SUP LOTTO	10704,00 MQ
SUP COPERTA ATTIVITA' PRODUTTIVA	300,34 MQ
VOLUME RESIDENZIALE	997,14 MC
VOLUME PORTICATO	188,22 MC
VOLUME UFFICI	697,18 MC
AREA PARCHEGGIO	300,00 MQ
AREA VERDE	671,00 MQ

LEGENDA

	VERDE PRIVATO
	ARTISANALE
	RESIDENZE DELL'ATTIVITA'
	UFFICI DELL'ATTIVITA'
	VERDE A STANDARD
	AREA SCOPERTA DI PERTINENZA E VIABILITA' DELL'AREA ARTISANALE
	PARCHeggi



PLANIMETRIA STATO DI FATTO. SCALA 1:500

ATTIVITA' PRODUTTIVA IN ZONA IMPROPRIA - SCHEDA n° 1

RIEPILOGO DATI URBANISTICI - STATO DI PROGETTO

SUP. LOTTO	10794,00 MQ
SUP. COPERTA ATTIVITA' PRODUTTIVA	540,00 MQ (+ 80%)
VOLUME RESIDENZIALE	897,14 MC
VOLUME PORTICATO	193,22 MC
VOLUME UTILI	897,16 MC
AREA PARCHEGGIO	400,00 MQ
AREA VERDE	671,00 MQ
VERDE + PARCHEGGIO	1071,00 MQ (10% AMBITO)

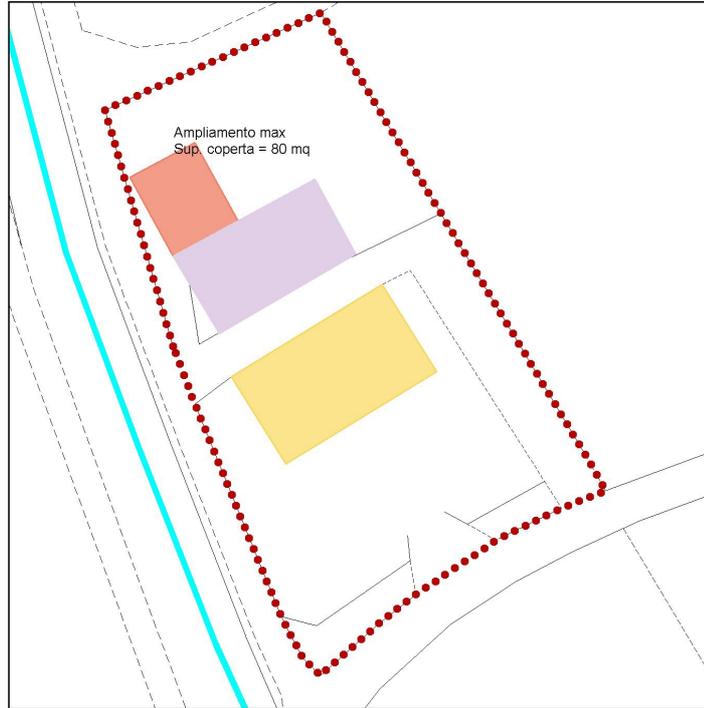
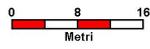
LEGENDA

	VERDE PRIVATO
	ARTIGIANALE (PIANO TERRA E INTERRATO)
	ARTIGIANALE (SOLO INTERRATO)
	RESIDENZIALE
	AREA SCOPERTA DI PERTINENZA E VIABILITA' DELL'AMBITO ARTIGIANALE
	PARCHEGGIO
	VERDE A STANDARD



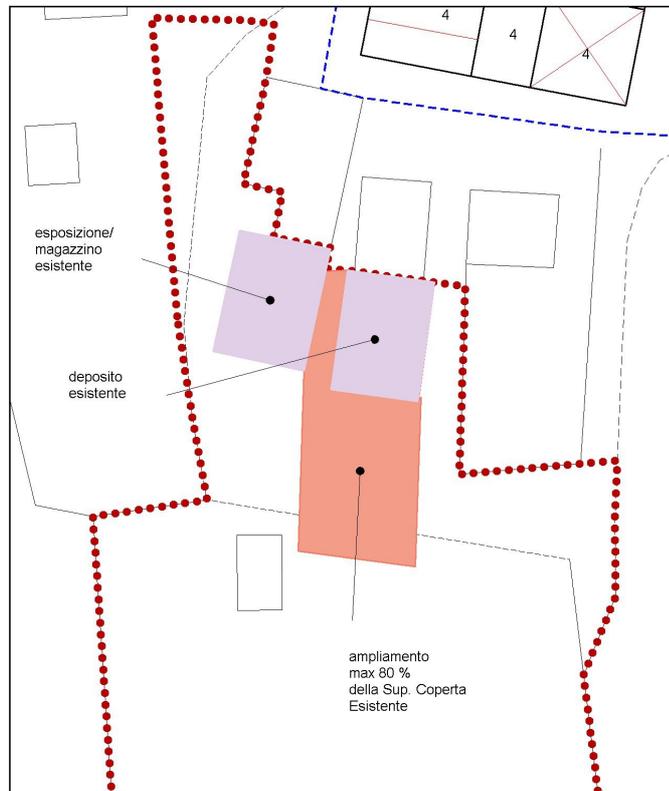
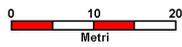
**Attività in zona impropria - Ambito n. 2
(via Leogra)**

- Legenda**
-  Ambito Scheda Attività in Zona impropria
 -  Edifici esistenti
 -  Artigianale-produttivo
 -  Residenziale
 -  Sagoma max ampliamento artigianale-produttivo
 -  Prescrizioni



**Attività in zona impropria
Ambito n. 3
(via Capiterlina)**

- Legenda**
-  Ambito Scheda Attività in Zona impropria
 -  Edifici esistenti
 -  Artigianale-produttivo
 -  Sagoma max ampliamento artigianale-produttivo
 -  Prescrizioni



ART. 29 - NORME SPECIALI PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI

1. Ai sensi della L.R. 15/04, sul territorio comunale e fatte salve le singole prescrizioni relative alle destinazioni di zona del P.I., sono ammessi solamente gli esercizi di vicinato e le medie strutture di vendita con superficie di vendita fino a 1500 mq. Per le strutture esistenti sono ammessi gli ampliamenti in deroga a tali limiti solo se puntualmente specificati.

2. Fatta eccezione per le piccole attività commerciali e direzionali inserite in tipologie residenziali per le quali devono comunque essere previsti parcheggi privati di uso pubblico nella misura di mq 1/mq. di Su, con un minimo di mq 50, gli insediamenti di edifici o complessi commerciali direzionali, di attrezzature per i servizi o per il tempo libero, da realizzare anche fuori dell'ambito di piani urbanistici attuativi, sono ammessi solo previo studio planivolumetrico convenzionato che definisca:

- a) gli spazi pedonali, porticati o meno, su cui si affacciano i locali di vendita, esercizi pubblici, banche, ecc.;
- b) gli spazi pedonali a verde alberato attrezzato per il gioco ed il verde di arredo stradale ed urbano;
- c) i collegamenti pedonali, alberati o meno, con i servizi pubblici di quartiere, sia esistenti che previsti;
- d) gli accessi carrai ed i parcheggi per i veicoli di rifornimento e per quelli dei clienti, separandoli e dosandoli opportunamente nel pieno rispetto degli standard urbanistici fissati dalle vigenti disposizioni normative o prescritti dal Comune in relazione alle particolari esigenze locali;
- e) l'impegno a destinare all'uso pubblico gli spazi pedonali, a verde attrezzato od a parcheggio.

3. E' fatto salvo quanto previsto dalla L.R. n. 15/2004 e relativo Regolamento Comunale.

ART. 30 – AREE IDONEE PER INTERVENTI DIRETTI AL MIGLIORAMENTO DELLA QUALITÀ URBANA E TERRITORIALE

1. Comprende due ambiti caratterizzati dalla presenza di complessi produttivi e/o attività consolidate che necessitano di interventi di riordino, riorganizzazione e migliore inserimento ambientale-paesaggistico. La zona è assimilata ad una zona D speciale ove sono insediabili attività produttive, di deposito e della logistica, con esclusione di attività commerciali disciplinate dalla LR 15/2004. E' ammesso l'alloggio del custode o del titolare, fino ad una cubatura abitativa massima di 500 mc a condizione che l'unità produttiva, funzionalmente collegata all'alloggio, raggiunga una superficie di almeno 500 mq.

2. Modalità attuative: previo Piano di Recupero esteso all'intero ambito, realizzabile per stralci funzionali. Prima dell'approvazione del PUA sui fabbricati esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia senza cambio di destinazione d'uso e adeguamento igienico sanitario in ottemperanza alla vigente legislazione.

3. Parametri edificatori:

- indice di utilizzazione fondiario (if): 40%;
- altezza massima: 10,00 m ad eccezione dei volumi tecnici, dei silos e degli impianti tecnologici (montacarichi, canne fumarie, ecc...);
- distanza dalle strade: non inferiore a m 10;
- distanza dai confini: maggiore della metà dell'altezza dell'edificio e, comunque maggiore di ml. 5,00;
- distanza dai fabbricati: maggiore della metà dell'altezza dell'edificio e, comunque maggiore di ml. 10,00;
- Standard urbanistici: come art. 6 per le zone D, vanno realizzati gli standard primari e secondari.

4. Prescrizioni

- Viabilità: deve essere previsto il miglioramento e la semplificazione degli accessi esistenti in coordinamento con gli enti proprietari e gestori della viabilità (Provincia, Viabilità), suggerendo la previsione di un unico accesso a servizio di una controstrada con adeguata dotazione di parcheggi, da attuarsi unitariamente.
- Opere di mitigazione: dovrà essere prevista lungo i lati verso la campagna, la realizzazione di idonee mascherature vegetali (filari alberati), integrate da opportune architetture di terra, utilizzando essenze arboree ed arbustive autoctone che dovranno concorrere alla costituzione di barriere visuali nei confronti delle limitrofe aree agricole.
- Criteri perequativi: lo schema di convenzione dovrà precisare le condizioni perequative adottate in recepimento dell'atto di indirizzo comunale, in rapporto alla nuova superficie lorda di pavimento realizzabile.

ART. 31 – OBBLIGO DI INDAGINE ARCHEOLOGICA PREVENTIVA.

1. All'interno delle aree individuate dal P.I. con apposito simbolo deve essere chiesto il permesso di costruire non solo per interventi edilizi, ma anche per movimenti di terra di profondità superiori a 100 cm, escavazioni di terreno e demolizione di muri di contenimento in pietra.
2. La relativa domanda deve essere trasmessa anche alla Soprintendenza Archeologica, perché accerti se l'area interessata dall'intervento presenta concreto interesse archeologico e copia della richiesta trasmessa in Comune. L'inizio dei lavori è, comunque, subordinato al preventivo nulla osta della Soprintendenza.
3. I progetti, per i piani urbanistici attuativi, dovranno contenere anche una specifica relazione sulle caratteristiche archeologiche della zona interessata da accertare mediante interventi di scavo preventivo. Tali ricerche saggio devono essere precedute da apposita autorizzazione del Comune ed essere eseguite alla presenza e sotto le direttive di un rappresentante della Soprintendenza o di un suo delegato. Al termine delle operazioni, nel caso di mancato ritrovamento dei reperti archeologici, verrà rilasciato verbale di liberatoria del fondo.
4. Nella esecuzione dei lavori dovranno essere osservate le eventuali prescrizioni o cautele imposte dalla Soprintendenza e dal Sindaco.
5. Nel caso di rinvenimento di reperti archeologici ne dovrà essere data immediata comunicazione al Comune e i lavori dovranno essere subito sospesi.

ART. 32 - Z.T.O. DI TIPO "E": ZONE AGRICOLE - DISCIPLINA GENERALE.

1. Zone Territoriali Omogenee di tipo "E"

Il territorio agricolo (ZTO E) è costituito dall'insieme degli spazi aperti non interessati da interventi di urbanizzazione, riservato alla produzione agricola dove sono ammessi, in attuazione di quanto previsto dal PAT, 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 LR 11/04 e dalle presenti norme.

La tutela e l'edificabilità della zona agricola sono disciplinate dalle presenti norme nel rispetto degli indirizzi di cui al **Prontuario di Mitigazione Ambientale**.

2. Nuove costruzioni:

Gli edifici destinati a case di abitazione devono rispettare i seguenti parametri.

- altezza massima (H) ml. 7,00, nel caso di costruzioni in aderenza ad edifici preesistenti di altezza diversa, la nuova costruzione può raggiungere l'altezza dell'edificio esistente.
- Distanza dai confini di proprietà: ml. 5,00.
- Distanza da edifici preesistenti: ml. 10,00 oppure in aderenza a fabbricati di proprietà; per gli allevamenti valgono i limiti successivamente fissati al punto successivo "allevamenti zootecnici".
- Distanza dalle strade: limiti fissati dal Codice della Strada.

3. Ampliamenti.

Nel caso di ampliamento di un edificio esistente, il fabbricato dovrà adeguarsi alla tipologia esistente.

Negli edifici a schiera (appartenenti a più proprietari divisi da cielo a terra) l'ampliamento è consentito ai sensi delle presenti Norme previa approvazione del progetto di comparto esteso all'intero edificio dal quale possa desumersi il corretto inserimento dell'ampliamento nel contesto edificato..

Destinazione agrituristica.

L'utilizzo ad uso agrituristico di abitazioni e di annessi rustici da parte di soggetti autorizzati non comporta variazione di destinazione d'uso purché tali edifici siano censiti come rurali.

Gli edifici da adibire ad uso agrituristico devono rispettare i parametri stabiliti per le nuove costruzioni delle case di abitazione.

Le aree, a servizio dell'attività agrituristica, sono considerate pertinenze del fondo rustico e quindi non sono soggette ai vincoli previsti per i pubblici esercizi.

4. Gli annessi rustici.

Ogni progetto riguardante la costruzione o il recupero di annessi rustici dovrà essere esaminato dalla Commissione Edilizia in presenza del componente agronomo.

Il rapporto di copertura del fondo rustico va calcolato considerando la somma delle superfici lorde di pavimento adibite ad annesso rustico, comprese quelle ubicate al piano interrato. La superficie fondiaria va calcolata al netto delle superfici ricadenti in Zone Territoriali Omogenee diverse da quelle "E".

Per le costruzioni di serre si fa riferimento alla normativa regionale vigente.

Gli edifici destinati ad annessi rustici devono rispettare i seguenti parametri edificatori.

- Altezza massima: ml. 7,00.
- Nel caso di costruzioni in aderenza a edifici preesistenti di altezza maggiore, il nuovo annesso può raggiungere l'altezza dell'edificio esistente.
- Distanza dai confini di proprietà: ml. 5,00.
- Distanza da edifici preesistenti: ml. 10,00 oppure in aderenza a costruzioni della medesima proprietà.
- Distanza dalle strade: limiti previsti dal Codice della Strada.

In sede di rilascio di titolo abilitativo per la realizzazione o l'ampliamento di vasche per la raccolta dei liquami, deve essere osservato l'allegato D del Piano Regionale di Risanamento delle acque nonché le specifiche normative contenute nella DGR N. 3782/1993 e nella circolare regionale n. 20/93.

5. Annessi rustici non più funzionali alla conduzione del fondo (escluse le schede B)

La variazione di destinazione d'uso sarà subordinata alla stipula da parte del titolare di una convenzione d'uso con l'Amministrazione comunale ove si determinino le prescrizioni tecniche, le modalità, gli standards urbanistici e gli oneri degli interventi previsti. In particolare essa dovrà prevedere il vincolo permanente di inedificabilità di nuovi annessi rustici sul fondo di pertinenza.

In ogni caso, ciascun edificio rurale non più funzionale alla conduzione dei fondi agricoli è oggetto di apposita scheda di normativa dalla quale sono desumibili le prescrizioni puntuali che lo riguardano. I dati riportati nella scheda non sono probatori e vanno confermati in sede di permesso di costruzione: i dati di progetto, tuttavia, vanno letti in raffronto a quelli dello stato di fatto e, come tali, sono vincolanti (es. se non è previsto incremento volumetrico, il volume corrisponde allo stato di fatto legittimo; se è prevista una variazione questa va rapportata allo stato di fatto reale).

In assenza di specifica scheda normativa di riferimento non è consentita per gli annessi rustici alcuna variazione della destinazione d'uso se non entro i limiti degli indici urbanistici delle zone ove gli stessi ricadono.

Caratteristiche planivolumetriche: La localizzazione riportata nella scheda puntuale (ambiti per ricomposizione del volume) potrà essere variata nel limite del 50% (almeno il 50% della superficie coperta dovrà essere sovrapponibile all'ingombro indicato nella scheda).

6. Allevamenti zootecnici.

Per gli interventi edilizi riguardanti i ricoveri per animali si applicano le norme di seguito indicate per ciascuna delle seguenti tipologie di allevamento.

- Allevamenti di tipo (A): allevamenti familiari. Sono definiti familiari gli allevamenti il cui carico medio allevato è inferiore a 4000kg di peso vivo per Ha di superficie del fondo rustico. La presenza media di bestiame, espressa in capi adulti, deve comunque essere inferiore o uguale a : 100 capi da cortile, 4 suini, 4 bovini, 4 equini. Ciascuna delle diverse tipologie di allevamento sopracitate deve essere comunque esclusiva. E' comunque consentita la presenza simultanea di diverse specie, a condizione che non si superino i rapporti proporzionali di cui sopra.
- Allevamenti di tipo (B): allevamenti zootecnici intensivi. Si applicano le disposizioni dell'art. 6 della Legge regionale n. 24/1985 e della D.G.R. n. 7949/1989 e s.m.i.
- Allevamenti di tipo (C): allevamenti zootecnici. Sono tutti gli allevamenti non compresi nelle precedenti categorie "A" e "B".

Sono comunque considerati allevamenti zootecnici intensivi, classificabili come insediamenti produttivi ai sensi della D.G.R. n. 7949/1989, i seguenti:

- allevamenti di suini con peso vivo allevato (presenza media) superiore a 200 q.li;
- allevamenti bovini con peso vivo allevato (presenza media) superiore a 900 q.li;
- gli ospedali, le cliniche, le pensioni per piccoli, medi e grandi animali.

Eventuali allevamenti zootecnici intensivi sono ammessi esclusivamente nella zona agricola di pianura compresa nell'ATO n. 4 del PAT, ricorrendone tutti i requisiti stabiliti dalla legge, in particolare per quanto riguarda il distacco dagli altri fabbricati residenziali e le modalità di smaltimento dei reflui.

Per gli allevamenti zootecnici intensivi esistenti in ambiti agricoli diversi è ammesso il mantenimento senza incremento del numero di capi allevati o aggravio delle condizioni ambientali.

In caso di distribuzione agronomica delle deiezioni prodotte, ogni variazione del fondo oggetto di spargimento deve essere comunicata all'Amministrazione comunale.

Distanze per gli allevamenti (ricoveri degli animali):

Tipologia dell'allevamento	"A"	"B"	"C"
Distanza dai confini (ml.)	5	DGR 7949	15
Distanza dalle strade	(D.P.R. n. 147 del 26.04.1993)		
Distanza dai fabbricati (ml.)	10	20	20
Distanza dalle abitazioni di proprietà (ml.)	10	25	25
Distanza dalle abitazioni (ml.)	10	D.G.R. 7949	30
Distanza dai nuclei ISTAT (ml.)	---	D.G.R. 7949	---
Distanza da allevamenti intensivi (ml.)	---	500	---
Distanza dalle Z.T.O. A, B, C e F (ml.)	10	D.G.R. 7949	50
Distanza da pozzi idropotabili pubblici (ml.)	10	200	50
Distanza da pozzi idropotabili privati (ml.)	10	100	50
Rapporto massimo di copertura (%)	5%		5%

I limiti di distanza sopra riportati si applicano anche agli ampliamenti delle attività esistenti.

Le concimaie, le vasche di stoccaggio e gli impianti tecnologici devono essere opportunamente mascherati con siepi di essenze locali e rispettare la distanza di m 10,00 dai confini.

E' ammessa deroga alle distanze ed alle altezze massime, esclusivamente in caso di realizzazione di impianti tecnologici a servizio di allevamenti, in adeguamento a norme di legge.

La distanza tra residenze civili concentrate o sparse e insediamenti zootecnici produttivi è reciproca. Essa deve essere rispettata sia in caso di nuovi insediamenti zootecnici o di loro ampliamento, sia in caso di nuove residenze civili. Prima del rilascio del permesso a costruire per l'ampliamento degli allevamenti zootecnici produttivi, ai sensi della D.G.R. n. 7949/1989 e.s.m.i., dovrà essere individuato e trascritto a cura del richiedente l'atto di vincolo di inedificabilità dei terreni che ricadono nell'area di rispetto creata dal nuovo insediamento tranne che nei casi in cui vi sia la presenza nell'azienda di altri allevamenti zootecnici produttivi che, di fatto, già estendono un analogo vincolo nella zona circostante.

7. Allevamenti zootecnici dismessi e opere incongrue.

Qualora l'allevamento dismesso sia stato individuato come opera incongrua, si applica la disciplina di cui all'art. 27 delle NTA del PAT, previa predisposizione di apposita scheda progettuale nel rispetto della seguente disciplina generale.

Superficie utile riconvertibile: non superiore al 20% della Superficie Lorda di Pavimento legittimamente esistente e con demolizione integrale dell'edificio pre-esistente.

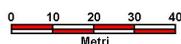
Parametri edificatori: valgono quelli previsti per la zona agricola.

Indicazioni particolari: in ciascuna scheda sono precisate specifiche modalità di intervento con il seguente significato

- *ambito opera incongrua:* identifica l'area pertinenziale del volume realizzando;
- *opera incongrua in demolizione:* identifica l'edificio in demolizione; l'esatta consistenza è stabilita dal titolo abilitativo o in mancanza dello stesso da rilievo strumentale, purchè l'opera sia legittima.
- *ambito nuova edificazione:* rappresenta la localizzazione preferenziale del nuovo edificio. Salva diversa prescrizione la localizzazione del nuovo fabbricato potrà ricadere in un punto qualsiasi della superficie pertinenziale, nel rispetto dei parametri edificatori della zona agricola.
- *Prescrizioni:* indicano le condizioni specifiche al rispetto delle quali è subordinato l'intervento ammesso.

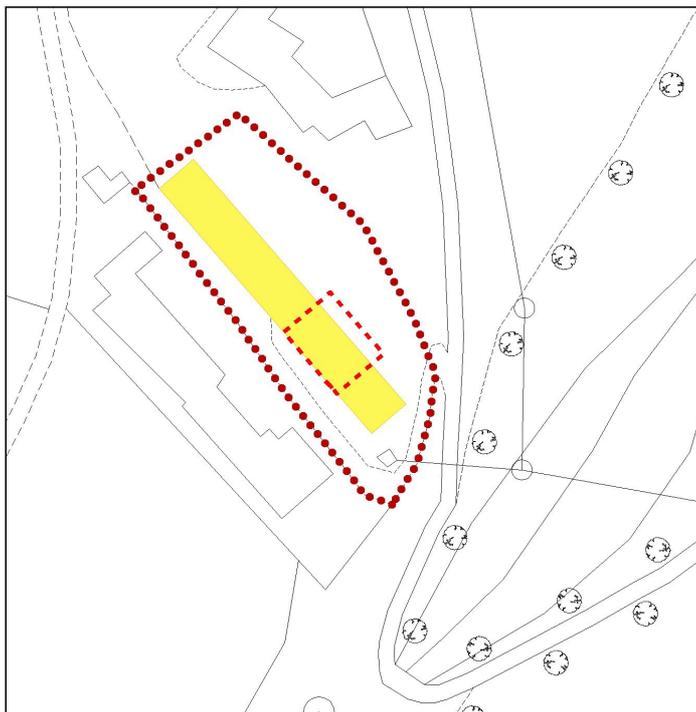
**Riqualificazione Opere incongrue
O.l. n. 1
(via Cogolla)**

- Legenda**
-  Ambito opera incongrua
 -  Opera incongrua in demolizione
 -  Ambito nuova edificazione



Prescrizioni:

in corrispondenza dell'accesso
dovranno essere realizzati almeno
4 posti auto esterni alla recinzione.



I ricoveri già utilizzati per gli allevamenti zootecnici dismessi possono essere riutilizzati, senza alcun aumento della superficie coperta, nei modi seguenti:

- ripristino dell'attività di allevamento entro un anno dall'entrata in vigore della presente norma, a condizione che vengano garantite, con l'adozione di adeguate tecnologie, le norme di tutela previste dal P.R.R.A. ed il rispetto delle distanze e dei relativi vincoli come precedentemente determinati.

8. Allevamenti zootecnici presenti in zone non agricole.

Per gli insediamenti zootecnici produttivi esistenti in zone E/4 o in zone non agricole è ammessa la riconversione con la destinazione ed i parametri urbanistici della zona in cui ricadono anche mediante ricostruzione dell'edificio, se non sottoposto a normativa di tutela. L'eventuale parte eccedente dovrà essere demolita. La necessità di conservazione della parte eccedente dovrà essere comprovata dall'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura.

9. unità di intervento.

Al fine dell'applicazione degli indici e delle prescrizioni di cui alle presenti norme, l'unità di intervento è costituita dall'azienda agricola singola o associata, composta dai terreni in proprietà, in affitto o in possesso ad altro titolo e sottoposti ad una gestione tecnico economica unitaria, dagli annessi rustici collegati al fondo e dai fabbricati ad uso residenziale o rurale organicamente correlati all'azienda anche se ubicati in zone diverse da quelle agricole.

Ai fini del dimensionamento dell'intervento vengono computate le superfici dei terreni di proprietà, nonché i terreni in affitto risultanti da contratto registrato e trascritto avente durata almeno decennale e data certa anteriore a quella di presentazione della domanda di permesso di costruire.

Ai fini dell'applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi previsti dalle presenti Norme possono essere considerate, oltre alle normali superfici comprese nella destinazione di zona agricola, anche le fasce di rispetto stradale, cimiteriale e dei corsi d'acqua.

Le zone sottoposte a particolari vincoli di tutela o di rispetto, anche se concorrono alla determinazione dell'edificabilità dell'azienda ai fini dell'applicazione dei parametri edificatori, rimangono tuttavia soggette alle rispettive norme di tutela e di vincolo, ivi compresa l'inedificabilità in quanto prescritta.

10. recinzioni.

In tutte le zone agricole le recinzioni dei fondi rurali devono essere giustificate da particolari necessità di protezione da intrusi che possano danneggiare particolari allevamenti o colture specializzate.

Sono comunque vietate le recinzioni prefabbricate in cemento o materiali plastici. Dovranno essere utilizzati materiali locali con preferenza per le siepi.

L'altezza delle recinzioni opache non dovrà superare 0,30 ml.; l'altezza totale non dovrà superare 1,50 ml..

11. strade agrarie e sentieri.

Le strade e i sentieri esistenti nelle sottozone agricole ed anche quelli scomparsi o caduti in desuetudine dovranno essere ripristinati per essere utilizzati anche come percorsi pedonali e ciclabili per il tempo libero e per l'agriturismo.

Le eventuali recinzioni sui lati delle strade agrarie e dei sentieri devono essere realizzate con elementi naturali (siepi, staccionate in legno ed altro) o con reti metalliche, purché mascherate da vegetazione arbustiva.

12. tutela dei corpi idrici.

Tutti i corpi idrici, sia pubblici che privati, sono soggetti oltre che alla speciale regolamentazione idraulica prevista dalla normativa vigente, anche a speciale tutela paesaggistica per l'importanza che rivestono sotto tale profilo.

Nelle zone sensibili dal punto di vista ambientale è vietata la tombinatura dei fossati, salvo che essa sia imposta da particolari esigenze igieniche.

Nelle zone di pianura soggette ad escavazione degli strati di argilla va ripristinato il normale sgrondo a valle delle acque meteoriche, sia ricostruendo il reticolo dei fossati e dei collettori, sia abbassando, ove necessario, il letto dei torrenti Leogretta e Trozzo Maran, naturali recettori del deflusso

Nelle aree ricadenti entro le fasce di rispetto delle nuove zone di espansione urbanistica indotte dalla presente variante viene consentita la possibilità di esercizio dell'attività estrattiva dell'argilla, sia nei terreni considerati nei progetti sui quali il Comune si è già favorevolmente espresso che nei terreni residui in modo da pervenire il più possibile ad una omogeneità morfologica dell'intero territorio agricolo tale da non ostacolare la realizzazione di una rimodellazione morfologica ed idraulica del territorio, tanto ai fini paesaggistici che per consentire lo scolo naturale delle acque.

13. protezione idrogeologica.

Nella zona agricola è vietato procedere a movimenti di terra, asportazione di materiali inerti, lavori di terrazzamento e di demolizione, alterazione dei corsi d'acqua, abbattimento di macchie e filari alberati: è fatta eccezione per le opere strettamente ed inderogabilmente indispensabili per l'attività agricole per la difesa del suolo da parte delle autorità preposte nonché quelle attinenti alla attività di cava nel rispetto della legislazione vigente.

ART. 33 - DISCIPLINA DELLE SOTTOZONE AGRICOLE DI TIPO "E".

1. Definizioni

Sulla base delle disposizioni della Legge regionale n. 24/1985 e delle valutazioni agronomiche predisposte ai fini della redazione del P.I., il territorio comunale è stato ripartito nelle seguenti sottozone agricole:

- "E1" aree rurali di tutela ambientale;
- "E2" aree rurali primaria importanza per la funzione agricola e produttiva;
- "E3" aree rurali in zone agricole caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario;
- "E4" nuclei residenziali in zona agricola;

Nuclei individuati ai sensi dell'art. 10 della L.R. 24/85 e dell'art. 28 della L.R. 61/85 denominati schede B in cui ai sensi degli articoli richiamati vige la normativa prevista dagli artt. 21 bis e 22 delle presenti NTA, mentre non si applicano le disposizioni previste dalla L.R. 24/85, ad esclusione dell'art. 10;

Tabella sinottica degli interventi ammessi nelle diverse sottozone

Zona	Interventi su edifici esistenti in zona agricola	Residenza		Annessi	Art.4 edifici non più funzionali	Art.10 edifici di pregio	Modesti fabbricati in legno
		Ampliamenti (art. 44, punto 4, lett. a-b-c L.r. 11/2004)	Nuova edificazione				
E1	Manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e ristrutturazione	Fino a 800 mc comprensivi esistente	NO	SI a nuovi annessi da parte di imprenditore agricolo con piano aziendale (art.48 7ter a.3)	SI, previa schedatura del P.I	SI, previa schedatura del P.I	SI secondo prontuario senza piano aziendale
		SI da parte di imprenditore agricolo con piano aziendale (art.44 4°lett.a) fino a 200 mc per adetto o familiare per un max di 1200 mc					
		Per usi agrituristici, fino a 1.200 mc					
E2	Manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e ristrutturazione	Fino a 800 mc comprensivi esistente	SI, da parte di imprenditore agricolo con piano aziendale (art.44 4°lett.b) fino a 600 mc ampliabili di 100 mc per adetto o familiare per un max di 1200 mc	SI a nuovi annessi da parte di imprenditore agricolo con piano aziendale (art.48 7ter a.3)	SI, previa schedatura del P.I	SI, previa schedatura del P.I	SI secondo prontuario senza piano aziendale
		SI da parte di imprenditore agricolo con piano aziendale (art.44 4°lett.a) fino a 200 mc per adetto o familiare per un max di 1200 mc					
		Per usi agrituristici, fino a 1.200 mc					
E3	Manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e ristrutturazione	Fino a 800 mc comprensivi esistente	SI, da parte di imprenditore agricolo con piano aziendale (art.44 4°lett.b) fino a 600 mc ampliabili di 100 mc per	SI a nuovi annessi da parte di imprenditore agricolo con piano aziendale (art.48 7ter a.3)	SI, previa schedatura del P.I	SI, previa schedatura del P.I	SI secondo prontuario senza piano aziendale
		SI da parte di imprenditore agricolo con piano aziendale (art.44					

		4°lett.a) fino a 200 mc per addetto o familiare per un max di 1200 mc	addetto o familiare per un max di 1200 mc				
		Per usi agrituristici, fino a 1.200 mc					
E4	Tutti gli interventi previsti dal PRG/PI	Tutti gli interventi previsti dal PRG/PI	Tutti gli interventi previsti dal PRG/PI	Tutti gli interventi previsti dal PRG/PI	Tutti gli interventi previsti dal PRG/PI	Tutti gli interventi previsti dal PRG/PI	SI secondo prontuario senza piano aziendale

Indicazioni particolari per le diverse sottozone

sottozone “E/1”

Nelle sottozone “E/1” per gli edifici compresi all’interno delle schede B sono consentiti unicamente gli interventi ivi previsti mentre sugli altri edifici sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione parziale e totale.

Ogni intervento edificatorio, in tali zone, deve essere esaminato dalla Commissione Edilizia, allargata ai membri esperti in materia ambientale, e sottoposto alla medesima istruttoria prevista dalla Legge Regionale 63/94.

E’ fatto divieto in tali zone di costruire annessi interrati e/o seminterrati al di fuori del sedime delle preesistenze rurali.

Nelle tavole di P.I. sono individuate le aree e gli elementi di particolare valore paesaggistico; essi comprendono le zone vincolate ai sensi del Dlgs. 42/2004.

In queste zone è vietato procedere a movimenti di terra, abbattimento di alberature, aperture di strade carrabili, fatta eccezione per le opere funzionali all’attività agricola e alla difesa del suolo.

La posa dei cavi delle telecomunicazioni o della distribuzione dell’energia elettrica deve essere interrata o comunque effettuata in modo tale da non creare disturbo al paesaggio.

sottozone "E2".

Nelle sottozone “E/2” per gli edifici compresi all’interno delle schede B sono consentiti unicamente gli interventi ivi previsti mentre, all’esterno di dette schede, sono consentiti gli interventi previsti dall’Art. 11, comma 5° della Legge regionale n. 24/1985.

L’ubicazione degli edifici di progetto e l’accesso alla pubblica via dovranno essere conformi alle norme stabilite dal nuovo Codice della strada ed in particolare dovranno garantire la sicurezza della circolazione.

Le nuove edificazioni dovranno essere realizzate all’interno degli aggregati abitativi esistenti o, qualora non vi siano tali aggregati, in ambiti che garantiscano la massima integrità del territorio agricolo e che, comunque, vengano a costituire un nuovo aggregato abitativo come definito dall’art. 2 della L.R. 24/85.

Ai fini di un’effettiva tutela dell’integrità dell’assetto fondiario, ai sensi dell’art. 23 delle Norme del P.T.R.C.V., in caso di realizzazione di opere a rete la progettazione dovrà conservare l’integrità territoriale delle aziende agricole vitali, anche mediante interventi di ricomposizione fondiaria su iniziativa e a carico dell’Ente esecutore delle opere.

sottozone "E3".

Nelle sottozone “E/3” per gli edifici compresi all’interno delle schede B sono consentiti unicamente gli interventi ivi previsti mentre, all’esterno di dette schede, sono consentiti gli interventi previsti dalle presenti norme nel rispetto dei seguenti requisiti:

- la nuova edificazione dovrà avvenire all’interno dell’aggregato abitativo esistente e che, comunque, vengano a costituire un nuovo aggregato abitativo come definito dall’art. 2 della L.R. 24/85; l’eventuale nuovo aggregato abitativo costituito con l’intervento dovrà essere conseguente per orientamento, tipologia edilizia e dimensionamento a quelli di interesse ambientale limitrofi;

- non è ammessa la costruzione o l'ampliamento di allevamenti zootecnici e di impianti di acquacoltura, così come definiti dall'Art. 2, lettera g) della Legge regionale n. 24/1985 e dalla D.G.R. n. 7949/1989 es.m.i.; le attività esistenti sono considerate incompatibili e da trasferire;
- non è ammessa la costruzione o l'ampliamento di edifici di tipo agro industriale;
- l'ubicazione degli edifici di progetto e l'accesso alla pubblica via dovranno essere conformi alle norme del nuovo Codice della strada ed in particolare dovranno garantire la sicurezza della circolazione; a questo fine il Responsabile dell'Ufficio, sentita la Commissione Edilizia Comunale, può imporre prescrizioni particolari, anche in parziale deroga alla presenti Norme.

SOTTOZONE E4

sottozone "E4".

Sono individuate nelle planimetrie di progetto del P.I..

Tali nuclei, che conservano una specifica connessione con il territorio agricolo, sono pressoché completamente edificati.

All'interno delle Sottozone "E4" gli interventi edilizi si realizzano due differenti modalità di realizzazione:

zone E4.C1

sono assimilate alle zone di tipo C1. Per queste si applicano le disposizioni di cui all'Articolo 25. La tipologia edilizia, le modalità costruttive ed i materiali, dovranno essere conformi alle disposizioni del punto 3.3 del prontuario di mitigazione;

I nuovi interventi saranno regolati da intervento edilizio diretto e dai seguenti indici urbanistici:

Densità fondiaria: $I_f = 1,00$ mc/mq.

Altezza max: ml 7,00.

Distanza minima dei confini: H/2 con un minimo di ml. 5,00.

Distacchi fra fabbricati: la distanza minima tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate viene stabilita in ml. 10,00.

Distanza dalle strade: non inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato con un minimo di :
- m. 5,00, per strade di larghezza inferiore a m. 7;
- m. 7,50, per strade di larghezza compresa tra m. 7 e m. 15.

Volume max per ogni nuovo edificio o ampliamento di edificio esistente mc 1200 , e fino ad un massimo di tre alloggi, per edificio si intende qualsiasi costruzione coperta, isolata da vie o da spazi vuoti e che disponga di accesso autonomo. Si possono prevedere il raccordo degli edifici , tramite realizzazione di volumi porticati a servizio dei fabbricati principali, in conformità agli schemi tipologici previsti dall'art. 33 figure 7 e 8.

Per il Piano attuativo della E4.C1 n. 16 si conferma la capacità edificatoria di 558 mc per ognuno dei 4 lotti previsti, indipendentemente dalla modifica alla zonizzazione.

zone E4

gli interventi edilizi sono ammessi previa attuazione di uno strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata. Per l'edificazione si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- densità territoriale: 1,00 mc/mq.,
- standards minimi per opere di urbanizzazione primaria: mq 3.50 di parcheggio e mq 5.00 di verde attrezzato calcolati per ogni abitante teorico.
- altezza massima degli edifici: 7,00 ml..

Volume massimo per ogni edificio mc 1200. Per edificio si intende qualsiasi costruzione coperta, isolata da vie o da spazi vuoti e che disponga di accesso autonomo. Lo strumento urbanistico attuativo può, tramite puntuale previsione planivolumetrica, prevedere il raccordo degli edifici con volume massimo di mc 800, tramite realizzazione di volumi porticati a servizio dei fabbricati principali, in conformità agli schemi tipologici previsti dall'art. 33 figure 7 e 8.

- distacchi fra fabbricati: la distanza minima tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate viene stabilita in ml. 10,00.
- Le distanze minime tra fabbricati fra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:
 - ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7,00;
 - ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa fra i ml. 7,00 e i ml. 15,00;

- Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computato, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.
- Per tutte le nuove costruzioni la distanza minima dal confine di proprietà non deve essere inferiore a mt 5.00

Le destinazioni d'uso, oltre alla residenza, sono quelle compatibili con le caratteristiche rurali dell'area.
Non è ammessa la costruzione o l'ampliamento di annessi rustici, di allevamenti e di altri insediamenti produttivi.
Per la E4/7 (Fossanigo) si prescrive che in fase di progettazione di eventuali edifici venga tenuto conto delle problematiche conseguenti alle attività estrattive di cava in atto.

AMBITI DI EDIFICAZIONE DIFFUSA

In parziale adeguamento alle indicazioni di cui all'art. 30 delle NTA del PAT, il PI ha individuato alcuni ambiti di edificazione diffusa all'interno dei quali sono ammessi gli interventi riassunti nella tabella allegata e precisati nelle schede puntuali.

Ambito n.	Edificazione puntuale		Altri interventi nell'ambito
	n.	volume:	
1 via Proe	1	600mc 150mc autorimessa	disciplina zona agricola di appartenenza (E2)
2 via Chiodo	1	600mc	disciplina zona agricola di appartenenza (E2 ed E3)
3 via S. Marco	1	600mc	disciplina zona agricola di appartenenza (E2) e scheda attività produttiva in zona impropria
4 via Magnaboschi	1	600mc	disciplina zona agricola di appartenenza (E2 ed E4 e schede confermate)
5 via S. Marco	1	800 mc	disciplina zona agricola di appartenenza (E2 ed E4 e schede confermate)
6 via all'Acqua	1	600 mc (maturati come credito edilizio trasferito da Scheda B n. 40)	disciplina zona agricola di appartenenza (E2 e schede confermate)

Prima del rilascio del permesso di costruire dovranno essere attestate le modalità perequative applicate in conformità dell'atto di indirizzo comunale e le condizioni poste a garanzia (vincolo decennale di non alienazione ecc.) del raggiungimento delle finalità previste.

Caratteristiche planivolumetriche.

La localizzazione riportata nella scheda puntuale potrà essere variata nel limite del 50% (almeno il 50% della superficie coperta dovrà essere sovrapponibile all'ingombro indicato nella scheda).

Tipologia conforme a quella tradizionale del luogo, con altezza non superiore a due piani fuori terra. E' riconosciuta facoltà al progettista, nei limiti dei parametri stereometrici della disciplina di zona e degli interventi ammessi (volume, altezza, rapporto di copertura, distacchi), di adottare innovative soluzioni architettonico/progettuali in relazione ad un'attenta ed innovativa progettazione di qualità specificatamente documentata mediante:

³⁵/₁₇ descrizione del progetto e dei riferimenti culturali adottati;

³⁵/₁₇ descrizione del rapporto tra progetto e tradizioni locali in riferimento all'interpretazione dei fabbricati di maggior qualità architettonica esistenti in ambito comunale ;

³⁵/₁₇ descrizione del bilancio paesaggistico conseguito a seguito della realizzazione del manufatto (valorizzazione di determinate prospettive, armonizzazione tipologica dei volumi, ecc.).

Le soluzioni progettuali giudicate dal Comune di particolare pregio, potranno essere sintetizzate a cura del progettista proponente in apposite schede che saranno raccolte a cura del Comune in un apposito repertorio liberamente consultabile.

Per quanto non diversamente precisato si applicano i parametri delle zone E4/C1.

Sono inoltre ammessi gli interventi generalmente previsti per la zona agricola di appartenenza, con l'esclusione dell'inserimento di nuovi allevamenti o l'ampliamento di quelli esistenti; ne consegue che l'ambito di edificazione diffusa si configura anche quale aggregato rurale ove localizzare preferibilmente l'intervento edilizio al fine di tutelare il territorio agricolo.

ART. 34 - AREA AGRICOLA DI INTERESSE STORICO-ARCHEOLOGICO.

Le aree individuate nella tavola di piano mediante apposita perimetrazione, sono dichiarate di interesse storico-archeologico.

All'interno di tali aree, deve essere chiesto il permesso di costruire non solo per interventi edilizi, ma anche per movimenti di terra di profondità superiore a cm 100, per le escavazioni di terreno e la demolizione dei muri di contenimento in pietra.

La relativa domanda deve essere trasmessa anche alla Soprintendenza Archeologica perché accerti se l'area interessata dall'intervento presenta concreto interesse archeologico e ne riferisca al Sindaco. L'inizio dei lavori è, comunque subordinato al preventivo nulla osta della Soprintendenza.

ART. 35 - ZONE "F" - ZONE PER SERVIZI ED IMPIANTI DI INTERESSE COMUNE

1. Sono destinate ai servizi pubblici o privati, purché di interesse comune. Esse sono distinte in:
 - a) aree per l'istruzione;
 - b) aree per attrezzature di interesse comune;
 - b1) aree per chiese e servizi religiosi;
 - c) aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport;
 - d) aree per parcheggi.
2. I simboli contenuti nelle tavole di P.I. e relativi alle diverse categorie di servizi ed impianti hanno valore indicativo; la destinazione specifica delle singole aree potrà essere variata dal Consiglio Comunale, ferme restando le quantità minime di legge stabilite per ogni servizio, senza che ciò costituisca variante al P.I.
3. Ove la destinazione dell'area, già in atto, non corrisponda alle presenti norme, è prevista l'acquisizione e la realizzazione dei servizi e degli impianti da parte del Comune.
4. Gli Enti Pubblici ed i privati, singoli o associati, possono realizzare direttamente interventi per l'attuazione di opere e servizi, in aree di proprietà o di diritto di superficie, a condizione che l'intervento sia compatibile con gli indirizzi generali del PRG e i programmi comunali.
5. Le modalità della realizzazione, dell'uso, della gestione e dell'eventuale successivo trasferimento di aree ed opere al Comune, sono determinate con apposita convenzione da approvare dal Consiglio Comunale.

ART. 36 - ZONE "F" - PARAMETRI URBANISTICI

Aree per l'istruzione

Sono destinate all'istruzione prescolastica e scolastica dell'obbligo.

E' ammessa la costruzione di attrezzature culturali, sportive e ricreative connesse con gli edifici e le attività scolastiche, nonché di abitazioni per il personale di custodia e sorveglianza. L'area libera deve risultare accorpata, per essere in parte attrezzata a gioco e sport e la restante in giardino; l'area scoperta deve essere, a norma, ubicata a sud e sud-est degli edifici e, dove possibile, a contatto con eventuali altre aree verdi adiacenti.

Il P.I. si attua applicando i seguenti indici:

- indice fondiario = 3,00 mc/mq;
- superficie coperta massima $Sc=33\%$ della superficie del lotto;
- altezza massima $H=ml. 13,00$;
- distanza minima dai confini e dalle strade pari a metà dell'altezza dell'edificio prospiciente il confine, con un minimo di ml. 5,00;
- parcheggi = 0,20 Superficie lorda di pavimento.

Qualora le suddette aree ricadano all'interno del centro storico, gli interventi edilizi devono essere realizzati in conformità alle previsioni puntuali indicate dalla cartografia del P.I. e non si applicano gli indici di fabbricazione sopra indicati.

Aree per attrezzature di interesse comune

Sono destinate alle seguenti attrezzature: istituzioni, culturali ed associative, per lo svago e lo spettacolo, assistenziali, sanitarie, servizi amministrativi, di pubblica sicurezza, telecomunicazioni, impianti tecnologici. E' ammesso l'alloggio per il personale addetto agli impianti ed alle attrezzature per una volumetria massima di mc 500.

Il P.I. si attua applicando i seguenti indici:

- indice fondiario: $If=3,00$ mc/mq;
- superficie coperta massima: $Sc= 35\%$ della superficie del lotto;
- altezza massima: $H=ml. 10,00$ (con esclusione di ciminiera, antenne, ecc.);
- distanza minima dai confini e dalle strade: pari alla altezza massima dell'edificio, con minimo di ml. 5,00.

Per le strutture ricettive private ma di utilità pubblica, quali Kinderheim, centri di soggiorno e di riabilitazione parasanitari, case di cura e simili, con esclusione di strutture ricettive di tipo turistico come definite dall'art. 6 della Legge 17.5.1983 n. 217, con obbligo di convenzione con il Comune, si applicano:

- $If= 2,40$ mc/mq.

- superficie coperta massima $S_c = 35\%$ della superficie del lotto;
- altezza massima $H = \text{ml. } 10,00$ (con esclusione di ciminiera, antenne, ecc.);
- distanza minima dai confini e dalle strade: pari alla altezza massima dell'edificio, con minimo di $\text{ml. } 5,00$;
- parcheggi = $0,40$ Superficie lorda di pavimento (con esclusione per i servizi tecnologici e telecomunicazioni), con obbligo di messa a dimora di piante ad alto fusto di specie locali.

Qualora le suddette aree ricadano all'interno del centro storico, gli interventi edilizi devono essere realizzati in conformità alle previsioni puntuali indicate dalla cartografia del P.I. e non si applicano gli indici di fabbricazione sopra indicati.

Area pubblici spettacoli n° 26²

E' un'area da destinare allo svago, allo spettacolo e alle manifestazioni sportive, culturali e ricreative. L'area deve essere pavimentata ed attrezzata per consentire l'installazione di strutture precarie quali, tendoni e gazebo, da utilizzare in occasione delle manifestazioni.

Non è ammessa la costruzione di strutture fisse, fatta eccezione per i servizi igienico-sanitari. E' consentito realizzare aree per parcheggio.

Aree per chiese e servizi religiosi

Sono zone di progetto per attrezzature religiose e sono destinate ad ospitare le collettività religiose ed i servizi privati gestiti da religiosi e dalle Parrocchie, quali l'ospitalità dei pellegrini, l'organizzazione di incontri di studio e di riflessione, ecc. Sono altresì ammesse le attività di cooperative e associazioni con finalità assistenziali o sociali, compresa la vendita di prodotti purchè in esercizi commerciali con superficie di vendita non superiore a 150 mq .

Il P.I. si attua applicando i seguenti indici:

indice fondiario: $I_f = 3,00 \text{ mc/mq}$;

altezza massima $H = \text{ml } 13,00$ (con esclusione di campanili, antenne, ecc.)

distanza minima dai confini e dalle strade pari all'altezza massima dell'edificio, con minimo di $\text{ml. } 5,00$;

parcheggi = $0,40$ Superficie lorda di pavimento

Qualora le suddette aree ricadano all'interno del centro storico, gli interventi edilizi devono essere realizzati in conformità alle previsioni puntuali indicate dalla cartografia del P.I. e non si applicano gli indici di fabbricazione sopra indicati.

Aree per spazi pubblici attrezzati a parco, gioco e sport.

Secondo le simbologie delle tavole di piano, esse sono distinte in:

a) aree per spazi pubblici attrezzati a parco.

Sono destinate a parchi urbani, giardini pubblici di quartiere ed aree attrezzate per il gioco dei bambini e dei ragazzi e per il riposo degli adulti. Sono ammesse unicamente costruzioni ad uso chioschi per il ristoro, tettoie aperte, servizi igienici, attrezzi per il gioco dei bambini (esclusione d'attrezzature o campi sportivi); tali costruzioni devono essere opportunamente ambientate mediante alberature e cespugli.

Il P.I. si attua applicando i seguenti indici:

- indice fondiario $I_f = 0,03 \text{ mc/mq}$;

- altezza massima $H = \text{ml. } 3,00$;

- distanze dai confini: quelle minime previste dal Codice Civile;

- distanze dalle strade: minimo $\text{ml. } 7,50$;

- parcheggi = $0,05$ Superficie dell'area.

b) aree per spazi pubblici attrezzati a gioco e sport.

Sono destinate agli impianti sportivi coperti e scoperti. Oltre alle attrezzature sportive ed ai depositi di loro pertinenza in un unico aggregato edilizio, sono ammesse unicamente costruzioni, strettamente connesse con la struttura sportiva, ad uso bar, chioschi per il ristoro, servizi igienici e l'abitazione per il personale di custodia con massimo di $\text{mc } 500$.

Il P.I. si attua applicando i seguenti indici;

- indice fondiario:

$I_f = 3,00 \text{ mc/mq}$ per gli impianti coperti;

² Norma aggiunta con variante parziale al P.R.G. approvata con delibera di Consiglio Comunale n° 15 del 30.04.2002

If= 0,015 mc/mq. per le altre costruzioni connesse con la struttura sportiva (bar, chioschi per il ristoro, servizi igienici, ecc.);

- altezza massima per le palestre H= ml. 13,00;
- altezza massima per le altre costruzioni H= ml. 6,50;
- distanze dai confini e dalle strade: pari all'altezza dell'edificio con minimo di ml. 5,00;
- parcheggi = 0,10 superficie dell'area.

c) aree per il centro tecnico sportivo

Sono destinate agli impianti sportivi coperti e scoperti e a loro attrezzature di corredo quali:

- Í i campi di calcio,
- Í sede associazioni e società sportive con uffici e foresteria,
- Í centro squadre giovanili,
- Í centro per le attività del tempo libero, ricreativo, medico-riabilitativo, con spazi per foresteria delle squadre ospiti e loro accompagnatori,
- Í bar, ristoranti e mense,
- Í club house e leisure club,
- Í palestre di vario tipo per le attività sportive al coperto,
- Í centro fitness,
- Í piscine coperte e scoperte,
- Í campi per discipline sportive diverse,
- Í tribune per il pubblico,
- Í alloggi di servizio per gli atleti ed il personale dipendente del centro, intendendo per tali impianti gli edifici destinati esclusivamente a dimore temporanee, funzionali all'acquartieramento delle squadre giovanili di calcio, degli atleti, degli allenatori, del personale medico e dirigenziale, ed in generale di tutti gli operatori occupati nel centro; detti impianti devono essere costituiti da una struttura a gestione unitaria, comprensiva dei servizi comuni (lavanderia, mensa, sala riunioni e simili) e asservita alle attrezzature sportive.
- Í attrezzature a servizio dei singoli sport per spogliatoi, docce, servizi, sale massaggio, saune, magazzini e lavanderie, depositi attrezzi e macchinari per le manutenzioni,
- Í punti vendita per articoli sportivi e gadgets,
- Í portinerie e biglietterie.

Il P.I. si attua attraverso un piano attuativo unitario comprendente anche le due zone residenziali C2a/24 e C2b/10, per il centro tecnico sportivo, valgono i seguenti indici;

- indice territoriale: It= 0,40 mc/mq.;
- altezza massima H= ml. 13,00;
- distanze dai confini e dalle strade: pari all'altezza dell'edificio con minimo di ml. 5,00;
- parcheggi = 0,05 superficie dell'area.

Dovrà essere predisposto, per tutta l'area, uno studio complessivo, al fine di programmare e caratterizzare maggiormente la distribuzione degli edifici interni, sia alle zone F che a quelle residenziali di espansione, prevedendo per tutta la rete stradale interna all'ambito una differenziazione gerarchica, al fine di evitare schemi di tipo seriale.

In tutta l'area, sia residenziale che sportiva, vanno introdotte delle "fasce di attenuazione" tra i nuovi insediamenti e le attuali presenze residenziali, finalizzate a ridurre l'impatto. Tali fasce dovranno essere costituite da siepi plurifilari di specie arboree ed arbustive locali, messe a dimora lungo le parti "in conflitto" e di quanto necessario alla riduzione/eliminazione dei nuovi impianti.

La realizzazione delle fasce di attenuazione è obbligatoria in sede di Strumento Urbanistico Attuativo (residenziale o sportivo).

Ambito riservato alle funzioni residenziali (assimilabile a ZTO C2 speciale): nell'ambito appositamente individuato nelle tavole di piano si applica la disciplina di cui al precedente art. 27 punto 8.4

d) aree per parcheggi

Sono destinate all'attuazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico realizzati direttamente dalla pubblica amministrazione oppure da privati previa stipula di convenzione comunale anche su più piani compreso il sottosuolo. Tutti i parcheggi saranno alberati con piante d'alto fusto nella misura di almeno una ogni mq 50.

ART. 37 - PARCHI E GIARDINI STORICI E SPAZI SCOPERTI PRIVATI DI INTERESSE STORICO - AMBIENTALE

Il P.I. individua nelle Tav. 13.1 e Tav. 13.3 i parchi, i giardini storici e gli spazi scoperti privati di interesse storico - ambientale da tutelare sulla base delle seguenti disposizioni:

- la conservazione dei parchi, dei giardini e degli spazi scoperti avviene mediante interventi di manutenzione continua e programmata in rapporto al tipo di uso previsto, alla tipologia e alla composizione delle masse arboree;
- sono vietati gli smembramenti e comunque gli elementi di separazione tra aree verdi, edifici e contesto paesaggistico che possono compromettere l'integrità dei beni indicati e le relazioni tra i suddetti beni ed il loro intorno;
- è consentito l'uso per attività ricreative all'aperto purché non vengano compromessi i caratteri storici e ambientali dell'impianto, con una capacità edificatoria max di 50 mc;
- le alberature e gli altri elementi vegetali di pregio naturalistico o di valore storico - ambientale, non possono essere abbattuti salvo che per ragioni fitosanitarie o di sicurezza; in tale caso gli esemplari abbattuti devono essere sostituiti con altri della stessa specie.

Gli edifici esistenti sono utilizzabili come previsto per gli insediamenti residenziali purché gli usi siano compatibili con i caratteri delle preesistenze.

ART. 38 – PARCO NATURALE

L'area a parco naturale è totalmente inedificabile e in essa dovranno essere salvaguardate la vegetazione originaria e la morfologia dei siti, è inoltre consentita la creazione di aree di sosta attrezzate al fine di favorire l'uso pubblico del parco

ART. 39 - PERCORSI PEDONALI E PISTE CICLABILI. AREE SCOPERTE ED ELEMENTI LINEARI E PUNTUALI DI PARTICOLARE PREGIO

Nelle tavole di progetto il P.I. individua i percorsi pedonali e le piste ciclabili che consentono una migliore accessibilità alle attrezzature pubbliche ed ai poli di attrazione urbana, nonché i sentieri pubblici da evidenziare e salvaguardare nella loro naturalità. In funzione delle diverse caratteristiche dei percorsi, valgono le seguenti modalità di intervento:

Percorsi ricavati sull'argine di torrenti o rogge inutilizzati, o all'interno di aree verdi:

- accesso riservato ai pedoni e ai ciclisti;
- larghezza minima della carreggiata: 2,50 mt.;
- pavimentazione: formelle o grigliato cementizio, trachite, asfalto;
- qualora il percorso affiancasse l'alveo di un torrente o di una roggia (anche se asciutto) dovrà essere prevista idonea protezione.

Percorsi sovrapposti alla viabilità esistente.

- Accesso riservato ai pedoni ed ai ciclisti oltre che ai mezzi motorizzati dei frontisti.
 - Larghezza minima della carreggiata: come quella esistente con un minimo di mt. 2.
 - Pavimentazione: blocchi di pietra locale o porfido, trachite, asfalto, acciottolato.
- La superficie non utilizzata per il transito andrà sistemata a vere, con prato piantammo e appositi spazi per la sosta con panchine.

Sentieri pubblici

- accesso riservato ai pedoni e ai ciclisti: dovrà essere garantita la percorribilità pubblica per tutta la loro estensione;
- dovrà essere valutata la possibilità di inserire i sentieri in circuiti più ampi, con estensione anche sovracomunale, e che comunque possano interessare porzioni del territorio aperto;
- dovrà essere privilegiata la conservazione della naturalità del sentiero evitando, per quanto possibile, le pavimentazioni artificiali, e curando la componente vegetale di affiancamento (filari, fasce boscate ecc);
- la superficie pertinenziale non utilizzata per il transito andrà sistemata a verde, con prato piantumato e appositi spazi per la sosta con panchine.

Le aree scoperte con alberi di alto fusto, anche in assenza di vincoli specifici, possono essere utilizzate solo in modo da salvaguardare il verde e gli alberi esistenti, o prevedono in casi particolari la loro sostituzione. E' vietato il deposito di materiale all'aperto e lo stazionamento di vetture e roulotte; sono fatte salve le necessità di coltivazione del fondo. Eventuali eccezioni devono essere espressamente autorizzate dal Sindaco e possono essere ammesse solo per comprovate necessità e per limitati periodi.

Elementi lineari e puntuali di particolare pregio ambientale e culturale sono considerate le antiche recinzioni in sasso, viottoli, capitelli, elementi naturali particolari.

Tali elementi, anche se non sono specificatamente individuati nelle tavole del P.I. devono essere conservati nella loro originale conformazione; sono ammessi solo interventi di manutenzione e quelli diretti a riportarli alle loro originarie e tipiche caratteristiche.

Devono essere programmati opportuni interventi di valorizzazione e di conservazione degli elementi più caratteristici ed importanti, per aspetti culturali, storici ed ambientali, già individuati nelle tavole di P.I..

ART. 40 - CONI VISUALI.

Nelle tavole di Piano sono individuati, con apposita grafia, i coni visuali che debbono essere conservati in quanto consentono la percezione visiva del paesaggio o di particolari manufatti di pregio ambientale.

Per le nuove edificazioni, eventualmente ammesse in aree interessate da coni visuali, l'ubicazione e le dimensioni planivolumetriche del manufatto non dovranno compromettere la veduta interessata dal cono.

ART. 41 - ATTIVITÀ DI CAVA.

Gli interventi di cui alla L.R. n. 44 del 7.9.1982 possono essere attuati nelle zone agricole di pianura.

Nella relativa concessione dovranno essere previste particolari cautele e garanzie per un corretto uso del territorio, per evitare danni alle aree circostanti e per le modalità di ripristino.

In ogni caso l'Amministrazione comunale potrà dettare particolari prescrizioni per la salvaguardia del patrimonio e dell'ambiente circostante.

ART. 42 - AREE PER IMPIANTI TECNOLOGICI.

Nelle aree individuate, con apposita simbologia, nelle tavole di PI possono essere realizzati quegli impianti di carattere tecnologico che si rendessero necessari per integrare o potenziare il servizio idrico a rete.

E' inoltre consentita la costruzione di depositi di materiale relativo all'infrastruttura principale: l'altezza minima fuori terra non dovrà tuttavia superare i 6 m.

Per le nuove edificazione ammesse dovrà essere rispettato un distacco di almeno 15 m dal serbatoio idrico di raccolta.

TITOLO V

DISPOSIZIONI PER IL SISTEMA DELLA MOBILITA'

ART. 43 - INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ

Indirizzi generali

Il P.I. distingue le infrastrutture viarie da mantenere e riqualificare e quelle di nuovo impianto.

Le infrastrutture da mantenere e riqualificare possono essere interessate da interventi manutentivi e di riqualificazione funzionale e ambientale mediante la razionalizzazione delle sedi, realizzazione di piste ciclabili, di marciapiedi e spazi pedonali, privi di barriere architettoniche, convenientemente illuminati ed alberati.

Per quanto possibile, le carreggiate stradali non sono utilizzabili per il parcheggio degli autoveicoli.

Le attrezzature viarie di nuovo impianto, in relazione di piani attuativi, sono rappresentate da nuove sedi stradali da costruire garantendo il corretto inserimento delle infrastrutture nell'ambiente attraversato e dovranno essere realizzate a cura e spese delle singole ditte lottizzanti.

ART. 44 - SCHEDE NORMATIVA MIRATA: REGOLAMENTAZIONE TECNICA PER LA COSTRUZIONE DELLA NUOVA VIABILITÀ' DI GRANDE COMUNICAZIONE "COSTABISSARA - MALO" CON DEVIAZIONE PER CALDOGNO.

In riferimento alla prevista realizzazione dell'asse stradale di grande comunicazione "Costabissara - Malo" si formulano le seguenti direttive da verificarsi in sede di progettazione con gli Enti preposti:

- ³⁵/₁₇ il tracciato individuato sulla planimetria di piano alla scala 1: 5000 rappresenta un corridoio della profondità di 70m entro il quale sarà localizzata la variante alla SP 46 ma ove potranno trovare spazio collegamenti minori fra i centri abitati ed i territori circostanti di Isola capoluogo e di Castelnuovo;
- ³⁵/₁₇ la sede stradale in sede di approfondimento progettuale, dovrà risultare compatibile con preesistenze di rilevante interesse, mantenendo comunque le caratteristiche di asse viario di grande comunicazione;
- ³⁵/₁₇ la maggior parte del tracciato ricade all'interno di una zona già interessata da attività estrattiva (argille) che ha provocato un abbassamento della quota media sul livello del mare per una profondità di circa 3,50 ml., pertanto anche i restanti tronchi del tracciato dovranno preferibilmente essere condotti ad una profondità, rispetto al piano di campagna naturale, di 3,00 ml;
- ³⁵/₁₇ in corrispondenza del sedime stradale, nonché delle fasce di rispetto, verrà pertanto consentita la possibilità di esercizio dell'attività estrattiva al fine di pervenire ad una condizione di omogeneità di quota dell'intero asse viario che andrà ad attestarsi a -3,00 ml. dal piano di campagna naturale.

Si prescrive che in fase di progettazione e realizzazione della nuova viabilità di grande comunicazione venga tenuto conto della nuova quota del piano di campagna a seguito della escavazione dei terreni di cave ancora in atto.

ART. 45 - PARCHEGGI

Gli spazi per parcheggio comprendono le aree per la sosta nonché le aree per la manovra e l'accesso dei veicoli; la superficie destinata all'accesso e alla manovra dei veicoli, da considerare come parcheggio, non deve essere maggiore alla superficie riservata alla sosta degli autoveicoli.

Nel caso sia dimostrata l'impossibilità di realizzare i parcheggi nell'ambito dell'edificio e delle relative aree scoperte, i parcheggi possono essere realizzati anche in aree esterne, purché siano funzionalmente collegate e asservite all'edificio con vincolo di destinazione a parcheggio, a mezzo di atto d'obbligo trascritto a cura del proprietario.

La pavimentazione dei parcheggi al livello stradale deve privilegiare le soluzioni tecniche che garantiscono la permeabilità delle superfici. Il Comune può imporre la messa a dimora delle alberature d'alto fusto scegliendo specie locali adeguate all'uso ed ai caratteri dell'area.

Salvo diverse prescrizioni date nei successivi articoli, al servizio delle nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti e delle ristrutturazioni edilizie con modifica di destinazione d'uso, realizzabili anche mediante intervento diretto, devono essere previste le seguenti dotazioni di parcheggio:

parcheggi privati: superficie non inferiore a 1 mq ogni 10 mc di volume lordo di costruzione, assicurando alla residenza almeno un posto macchina coperto della superficie di mq 15.00 per ogni nuovo alloggio;

parcheggi pubblici o di uso pubblico:

- per le destinazioni commerciali e direzionali, realizzabili anche mediante modifica di destinazione d'uso senza opere, la superficie non deve essere inferiore a 80 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento;
- per le destinazioni artigianale - industriale, la superficie non deve essere inferiore al 10% della superficie del lotto.

TITOLO VI

CLASSIFICAZIONE ACUSTICA DEL TERRITORIO

ART. 46 - ADEMPIMENTI A CARICO DI CHI INTENDE EFFETTUARE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

1. Le domande per il rilascio del permesso di costruire relativi a nuovi impianti ed infrastrutture adibiti ad attività produttive, sportive, ricreative e di servizi commerciali polifunzionali, dei provvedimenti comunali che abilitano alla utilizzazione dei medesimi immobili ed infrastrutture, nonché dei provvedimenti di licenza o di autorizzazione all'esercizio di attività produttive devono contenere una documentazione di previsione di impatto acustico”

2. Le opere la cui realizzazione, modifica o potenziamento richiede la presentazione della suddetta documentazione di previsione di impatto acustico sono:

a) strade di tipo A (autostrade), B (extraurbane principali), C (extraurbane secondarie), D (urbane di scorrimento), E (strade urbane di quartiere) e F (strade locali) secondo la classificazione di cui al DLgs. 30/04/92, n. 285, e successive modificazioni;

- discoteche;
- circoli privati, pubblici esercizi, impianti sportivi e ricreativi; ove sono installati macchinari o impianti rumorosi;

b) E' obbligatorio produrre una valutazione di previsione del clima acustico delle aree interessate alla realizzazione delle seguenti tipologie di insediamenti:

- scuole e asili nido;
- case di cura e di riposo;
- parchi pubblici urbani ed extraurbani;
- nuovi insediamenti residenziali prossimi alle opere di cui al comma 2.

ART. 47- CONTENUTI DELLA DOCUMENTAZIONE DI PREVISIONE DI IMPATTO E DI CLIMA ACUSTICO

La documentazione di previsione di impatto acustico dovrà fornire una accurata previsione degli effetti acustici che deriveranno dalla realizzazione del progetto e dovrà contenere:

- descrizione della tipologia dell'attività;
- ubicazione dell'insediamento e descrizione del contesto in cui è inserito (indicazione zone acustiche del territorio interessato);
- dati ed informazioni atte a fornire una dettagliata caratterizzazione delle sorgenti sonore. La descrizione di ogni sorgente dovrà comprendere:
- tipologia, modalità e tempi di funzionamento;
- ubicazione in planimetria e quota;
- livello di potenza sonora emessa (o alternativamente livello di potenza sonora espresso ad una distanza di riferimento nota) e fattore di direttività;
- (è da considerarsi sorgente sonora, di cui valutare gli effetti di inquinamento acustico, anche il traffico veicolare indotto presunto);
- indicazione degli edifici, degli spazi utilizzati da persone e comunità e degli ambienti abitativi (ricettori) presumibilmente più esposti al rumore derivante dal nuovo insediamento;
- indicazione dei livelli sonori esistenti prima dell'attivazione del nuovo insediamento, determinati analiticamente o attraverso rilevamenti fonometrici, specificando il procedimento di calcolo o di misura;
- indicazione dei livelli sonori previsti in seguito all'attivazione del nuovo insediamento con evidenziazione della compatibilità/incompatibilità con i limiti di legge;
- descrizione delle eventuali opere di mitigazione previste allo scopo di garantire il rispetto dei limiti fissati e determinazione di livelli sonori previsti in seguito alla realizzazione delle stesse;
- planimetria comprendente l'insediamento e le aree circostanti lo stesso, con indicazione di:
- punti ricettori;
- sorgenti sonore (comprese quelle non pertinenti all'insediamento);
- qualsiasi altra informazione ritenuta utile.

La documentazione di previsione di clima acustico dovrà contenere:

- rilevazione dei livelli di rumore presenti prima della realizzazione del nuovo insediamento;
- eventuale determinazione dei livelli sonori previsti all'interno degli ambienti abitativi del nuovo insediamento;
- valutazione della compatibilità acustica dell'insediamento previsto con i livelli di rumore presenti (all'esterno ed all'interno) ed eventuali azioni progettuali conseguenti.

ART. 48 - REGOLAMENTAZIONE DELLE ATTIVITÀ TEMPORANEE, MANIFESTAZIONI E SPETTACOLI IN LUOGO PUBBLICO

L'art. 6, comma 1, lettera h) della Legge 447/95 prevede da parte del Comune il rilascio di autorizzazioni, anche in deroga ai limiti di zona, per lo svolgimento di attività temporanee e manifestazioni in luogo pubblico o aperto al pubblico e per spettacoli a carattere temporaneo ovvero mobile, nel rispetto delle prescrizioni indicate dal comune stesso.

Si definisce attività temporanea qualsiasi attività che si esaurisce in periodi di tempo limitati e/o legata ad ubicazioni variabili.

Rientrano in tale disciplina i cantieri edili, i lavori con macchinari rumorosi, nonché l'impiego di macchine per giardinaggio con motore a scoppio, le attività sportive e ricreative fra le quali motocross, go-kart e tiro al volo ed infine le emissioni sonore derivanti da circhi, teatri tenda, ed altre strutture mobili di intrattenimento o manifestazioni analoghe.

Sono escluse le fonti di rumore arrecanti disturbo alle occupazioni e al riposo delle persone, quali schiamazzi e strepiti di animali, cui provvede il I° comma dell'art. 659 del C.P..

Cantieri edili, stradali ed assimilabili: in caso di attivazione di cantieri, le macchine e gli impianti in uso dovranno essere conformi alla marcatura CEE recepita dalla normativa nazionale. Nel caso di uso di attrezzature rumorose dovranno essere attivati tutti gli accorgimenti tecnici necessari a rendere meno rumoroso il loro uso. Gli avvisatori acustici potranno essere utilizzati solo se non sostituibili con altri di tipo luminoso e nel rispetto delle vigenti norme antinfortunistiche.

L'attivazione di macchine e l'esecuzione di lavori rumorosi, al di sopra dei limiti di zona è consentita nei giorni feriali, escluso il sabato pomeriggio, dalle ore 8.00 alle ore 12.00 e dalle ore 15.00 alle ore 19.00

Restano esclusi i cantieri edili e/o stradali da attivarsi per il ripristino urgente dell'erogazione di servizi pubblici (linee telefoniche ed elettriche, condotte fognarie, acqua potabile, gas ecc.).

Manifestazioni in luogo pubblico: sono da considerarsi attività rumorose quelle a carattere temporaneo esercitate presso pubblici esercizi a supporto dell'attività principale licenziata, (piano bar, serate musicali, feste popolari ecc.), nonché le emissioni sonore derivanti da circhi, teatri tenda ed altre strutture mobili di intrattenimento o prodotte da festival o manifestazioni

analoghe allorché le stesse non superino le sessanta giornate nell'arco dell'anno. La localizzazione sarà valutata caso per caso, in relazione alle consuetudini locali, al tipo di manifestazione e al periodo. Il funzionamento delle sorgenti sonore al di sopra dei limiti di zona è consentito dalle ore 8.00 alle ore 12.00 e dalle ore 15.00 alle ore 24.00. Il limite massimo da non superare (Leq) è di 70.0 dBA a meno che non vi sia apposita disposizione comunale che consenta un limite di tipo superiore. Non si considerano i limiti differenziali. Tale limite si intende fissato al perimetro delle zone nelle quali si svolgono le manifestazioni.

Macchine da giardinaggio: l'uso di macchine da giardinaggio con motore a scoppio è consentito in tutti i giorni dalle ore 8.00 alle ore 12.00 e dalle ore 15.00 alle ore 20.00. Le macchine dovranno comunque essere conformi alla marcatura CEE recepita dalla normativa nazionale. Nel caso di uso di attrezzature rumorose dovranno essere attivati tutti gli accorgimenti tecnici necessari a rendere meno rumoroso il loro uso

L'accensione di fuochi d'artificio ed il lancio di razzi non utilizzati per fini tecnici o agricoli, sono vietati su tutto il territorio comunale.

Ulteriori deroghe agli orari e ai divieti di cui al presente articolo possono essere autorizzate dal comune su richiesta scritta e motivata dal soggetto interessato.

Per il rilascio delle concessioni in deroga si rende necessario la predisposizione di una apposita domanda di autorizzazione redatta dal Legale Rappresentante della struttura richiedente, contenente la descrizione del tipo di attività, delle sorgenti sonore, degli orari previsti e il numero degli eventi / manifestazioni annue.

TITOLO VII

**TUTELA IGIENICO SANITARIA DELLA POPOLAZIONE DALL'ESPOSIZIONE A RADIAZIONI
NON IONIZZANTI GENERATE DA STAZIONI RADIO BASE**

ART. 49 - IMPIANTI DI COMUNICAZIONE ELETTRONICA – CRITERI DI LOCALIZZAZIONE E FASCE DI RISPETTO

1. Il Comune dovrà dotarsi di un apposito regolamento per la localizzazione degli impianti di comunicazione elettronica al fine di perseguire gli obiettivi di qualità di cui al D.P.C.M. 8 luglio 2003 e s.m.i..

2. I criteri localizzativi degli impianti di comunicazione elettronica dovranno escludere l'installazione degli impianti stessi, fatti salvi i casi di documentate impossibilità alternative, nei seguenti siti elencati in ordine di importanza decrescente:

- a) case di cura e di riposo, scuole e asili e relative pertinenze;
- b) aree caratterizzate da densità abitativa superiore a 1,5 mc/mq;
- c) infrastrutture e/o servizi ad elevata intensità d'uso (attività commerciali o direzionali);
- d) immobili di dichiarato interesse storico-architettonico e paesaggistico-ambientale.

3. Dovrà essere privilegiata la localizzazione degli impianti nell'ambito di un piano annuale o pluriennale, concertato tra il Comune e soggetti gestori degli impianti escludendo quelli che non rispondano 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 o che per tipologia, aggregazione e/o disaggregazione, non conformità a standard urbanistici ed edilizi, prescrizioni ed incentivazioni, non prevedano l'utilizzo delle migliori tecnologie disponibili.

4. Prima dell'approvazione dell'apposito regolamento, fatte salve eventuali norme speciali regionali in materia, la realizzazione di nuovi impianti non potrà avvenire nelle aree di cui al precedente comma 2 e nell'ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui al D.P.C.M. 8 luglio 2003 e dalle disposizioni regionali di attuazione, generati da sorgenti fisse assentibili, non devono essere presenti edifici adibiti a permanenza di persone superiore a quattro ore continuative, e loro pertinenze esterne, o che siano fruibili come ambienti abitativi quali balconi, terrazzi e cortili (esclusi i lastrici solari) o in aree destinate ad essere intensamente frequentate per un periodo superiore a quattro ore continuative. Per aree intensamente frequentate si intendono anche superfici edificate ovvero attrezzate permanentemente per il soddisfacimento di bisogni sociali, sanitari e ricreativi.

5. Si richiama il rispetto della vigente legislazione in materia.

ART. 50 - DIVIETI DI INSTALLAZIONE (soppresso)

ART. 51 - DOCUMENTI ALLEGATI ALLA DOMANDA DI CONCESSIONE (soppresso)

TITOLO VIII

IMPIANTI PER LA DISTRIBUZIONE DEI CARBURANTI

ART. 52 - IMPIANTI PER LA DISTRIBUZIONE DEI CARBURANTI

1. Le attrezzature di cui al presente articolo riguardano gli impianti per la distribuzione dei carburanti con i relativi depositi, le pensiline e le piccole costruzioni di servizio per la vendita di autoaccessori o per l'insediamento degli esercizi commerciali indicati al successivo punto 6 e gli impianti di lavaggio dei veicoli, come disciplinati dalla LR 23/2003 come modificata dalla LR 21/2007. La costruzione di tali attrezzature è ammessa a titolo precario nelle fasce di rispetto stradali, ferma restando la facoltà del Comune, di indicare eventuali diverse localizzazioni e di prescrivere l'adozione di particolari soluzioni tipologiche e l'impiego di materiali tradizionali al fine di facilitare l'inserimento del manufatto nell'ambiente circostante.

2) Tipologie di impianto e definizioni
Si rimanda alla legislazione vigente.

3) Ubicazione degli impianti:

L'insediamento di tali impianti e le relative attrezzature non sono consentiti nelle seguenti zone: A - F, e comunque nelle aree soggette ai vincoli di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei beni culturali e del Paesaggio – parte terza, art. 134. Tali impianti inoltre devono essere collocati ad una distanza non inferiore a 50 m dalle abitazioni, al fine di minimizzare il disturbo causato dall'evaporazione del carburante, dai gas di scarico e dal rumore, in modo particolare quando l'impianto sia munito di autolavaggio, sono comunque fatte salve maggiori distanze imposte da norme di legge in materia di tutela ambientale o di sicurezza.

4) Superficie minima del lotto ed indici edilizi

La costruzione degli impianti deve rispettare la disciplina di zona e, in ogni caso, la superficie coperta massima non potrà essere superiore al 25% della superficie fondiaria; non concorrono nel computo della superficie coperta le sole pensiline a protezione degli impianti di erogazione e di riparo durante l'effettuazione del rifornimento.

5) Tutela della salute e dell'ambiente

L'impianto deve essere organizzato in modo tale da evitare intralcio al traffico e dovranno essere previste le corsie di decelerazione ed accelerazione. Ogni struttura ed apparecchiatura, infissa nel suolo, deve trovarsi ad una distanza non inferiore a m. 5,00 dal limite esterno del marciapiede o, in sua assenza, dal ciglio stradale ed all'interno dell'impianto dovrà esserci uno spazio costantemente libero sufficiente per almeno 7 - 8 autovetture in attesa del rifornimento. Per minimizzare la dispersione del carburante nell'ambiente le pistole di distribuzione devono essere dotate di sistema di aspirazione, così come previsto dall'attuale normativa mentre le cisterne di stoccaggio devono essere del tipo a doppia camicia, con sistema di controllo a gas inerte (Azoto). I piazzali devono essere impermeabilizzati in modo tale da evitare la dispersione delle acque di dilavamento da collegare alla fognatura o da raccogliere in vasche stagne. Le aree destinate ai nuovi impianti devono essere dotate di collegamento fognario o di adeguate vasche stagne di raccolta delle acque reflue, anche provenienti dagli autolavaggi. I distributori G.P.L. e metano sono ammessi esclusivamente nelle zone produttive "D" e nelle fasce di rispetto stradale esterne al perimetro del centro edificato e comunque nel rispetto delle norme vigenti. Per le attrezzature realizzate anteriormente alla data di adozione del P.I. e che siano in contrasto con le presenti norme e qualora non sia possibile ricondurle al rispetto delle stesse, sono consentite le sole opere di manutenzione intese a garantire la sicurezza degli impianti.

6) Attività commerciali annesse

Si rimanda alla legislazione in materia

TITOLO IX
VINCOLI E TUTELE

ART. 53 – VINCOLI

Nelle tavole del P.I. sono riportati i perimetri delle aree sottoposte a particolari vincoli di edificazione, derivanti dall'applicazione delle leggi vigenti.

a) Verde privato

Nelle aree destinate a verde privato non è ammessa alcuna costruzione, né variazioni della conformazione del terreno, come volumetria edificabile e rapporto di copertura che coincidono con i rispettivi parametri propri alle Z.T.O. che le comprendono. Esse vanno mantenute a prato, giardino o ad orto, le specie arboree di pregio esistenti devono essere conservate e, in caso di abbattimento sostituite.

Quando l'indicazione di verde privato non è sovrapposta a zona territoriale omogenea, il verde privato non ha potenzialità edificatoria: sui fabbricati esistenti sono ammessi gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia con possibile ampliamento non superiore al 10% del volume esistente; per gli altri parametri si fa riferimento alla zona C1/c.

Se non diversamente previsto dalle schede urbanistiche, per gli edifici sono possibili gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 31 della Legge 457/78.

b) Vincolo tecnologico

Si riferisce, ad aree gravate di servitù passiva delle reti di:

a) elettrodotti:

- DUGALE/SANDRIGO/360 – a terna singola ottimizzata – 380 KV;
- ALA/VICENZA MONTEVIALE/285 – a terna singola ottimizzata – 220 KV;
- VILLAVERLA/CORNEDO – a terna singola – 132 KV (in progetto);

b) gasdotto.

L'edificazione è subordinata alle norme contenute nel D.M. 18/01/91 e L.R. n° 27 del 30/06/93 e successive modificazioni e integrazioni, fatte salve le parti di aree sottoposte a piani attuativi approvati prima dell'entrata in vigore della presente servitù passiva.

Per quanto riguarda il progetto di elettrodotto Villaverla/Cornedo viene individuata una fascia di rispetto cautelativa di 20 m per lato. Le nuove edificazioni eventualmente comprese in tale fascia dovranno ottenere preventivo nulla osta dalla Provincia in riferimento alla Delibera di Giunta Provinciale n. 203 del 19.05.2009.

c) Vincolo di rispetto fluviale

Sono quelle destinate al rispetto dei corsi d'acqua e delle golene marginali che vengono a formarsi lungo i medesimi.

Le zone minime di rispetto dei corsi d'acqua a partire dal ciglio fluviale per i fiumi non arginati sono determinate in ml. 10,00; per i fiumi arginati, come evidenziato in cartografia, sono determinate in ml. 50,00 dall'unghia esterna dell'argine principale

Salvo diverse indicazioni del P.I., non è consentita alcuna edificazione in tali aree, che sono destinate a giardino, orto o coltura agricola.

Gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto fluviale possono essere oggetto di interventi di ristrutturazione e di ampliamento fino a 800 mc compreso l'esistente purché non si sopravanzano verso la infrastruttura protetta. E' comunque consentito un ampliamento fino a 30 mc. per esigenze di carattere igienico-sanitario o funzionale.

Qualsiasi intervento che debba attuarsi all'interno della fascia di 10 m dal ciglio superiore della scarpata o dal piede esterno dell'argine dovrà essere autorizzato, in seguito a presentazione di apposita istanza di concessione/autorizzazione idraulica, dell'Ente competente per il corso d'acqua interessato (U.P. Genio Civile di Vicenza o Consorzio).

d) Vincolo di rispetto stradale

Riguarda quelle aree destinate al rispetto delle strade secondo le norme del vigente Codice della Strada. In tali aree non è consentita alcuna edificazione ad eccezione di quanto previsto per le pertinenze stradali (di distribuzione dei carburanti, impianti di lavaggio rapido, parcheggi con attrezzature di supporto come chioschi e simili).

Gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto stradale possono essere oggetto di interventi di ristrutturazione e di ampliamento fino a 800 mc compreso l'esistente purché non si sopravanzano verso la infrastruttura protetta. E' comunque consentito un ampliamento fino a 30 mc. per esigenze di carattere igienico-sanitario o funzionale.

e) Vincolo idrogeologico.

In tali aree l'edificazione consentita dal P.I. è subordinata a preventivo nulla osta dell'Ispettorato Forestale.

f) Vincolo cimiteriale

All'interno del perimetro di vincolo cimiteriale sono consentite soltanto le colture agricole, la realizzazione di parcheggi sia pubblici che privati e strade di accesso a servizio del cimitero e delle aree adiacenti, parchi e verde naturale ed attrezzato, attività per emergenze legate alla protezione civile.

E' ammessa la possibilità dell'Amministrazione Comunale di realizzarvi modesti fabbricati (chioschi) ad uso attrezzatura di supporto (rivendita fiori e prodotti relativi al culto dei defunti), da cedersi eventualmente ai privati convenzionandone la gestione. I suddetti fabbricati ed attrezzature dovranno avere esclusivamente carattere precario, pertanto, dovranno essere di facile rimozione e realizzati con tipologia e materiali rispettosi del luogo.

g) Vincolo monumentale

Si riferisce agli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (ex L. 1089/39) o con caratteristiche tali da esserne assimilati.

Le aree a vincolo monumentale sono indicate nelle tavole di P.I. ed in esse non è consentita costruzione alcuna. Per le costruzioni in esse esistenti, sono ammessi solamente interventi di restauro e di risanamento conservativo, cioè gli interventi volti a conservare l'organismo edilizio ed assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentino destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costruttivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

E' fatto obbligo l'ottenimento della preventiva autorizzazione da parte della competente Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici. Per le aree a "vincolo monumentale" ricadenti all'interno del vincolo dell'ex D.Lgs 490/99, ora D.Lgs. 42/2004, vale la normativa specifica.

h) Vincolo di cui al Piano Territoriale Provinciale (beni ambientali e storico-culturali)

Si riferisce ai beni individuati nella tav. 4 del P.T.P. e per essi oltre alle norme del P.I. devono essere rispettati gli indirizzi e gli obiettivi contenuti nella Relazione Programmatica ai capitoli 3 e 4 del Titolo IV del P.T.P.

i) Vincolo di cui al D.Lgs 42/2004 (ex Galasso)

Si riferisce alle aree destinate al rispetto dei fiumi e dei corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11.12.1933, n. 1775, compreso quanto disposto con provvedimento del Consiglio Regionale 28.6.1994, n. 940, e le relative sponde o piede degli argini per un fascia di 150 metri ciascuna.

l) Aree soggette a vincolo monumentale

Sono aree comprendenti manufatti di interesse storico e monumentale e le loro pertinenze meritevoli della massima tutela; tali aree sono equiparate alle equivalenti zone A e in esse sono ammesse le identiche disposizioni generali e in particolare gli interventi di cui al grado di tutela 1 – restauro filologico. Non sono soggetti alla normativa di cui alla L. 1089/39

Le aree scoperte sono inedificabili: vanno conservate e ripristinate le alberature originarie di pregio nonché tutti gli elementi architettonici (muri in sasso, cancellate e simili) originari.

m) Aree soggette a vincolo ambientale e paesaggistico

Sono aree che per la particolare posizione o il rapporto intercorrente con il contesto edificato assumono una particolare importanza da punto di vista ambientale e paesaggistico: l'edificazione è subordinata al nulla osta delle competenti autorità per la tutela dei Beni Paesaggistici ed Ambientali.

n) Vincolo acustico

Si riferisce al Piano di cui alla classificazione del territorio comunale.

o) Rischio sismico

L'intero territorio comunale è classificato in zona sismica 3 per effetto del OPCM del 20/03/2003 n. 3274 e della Deliberazione del Consiglio Regionale 03.12.2003 n. 67 nonché dell'OPCM n. 3519/2006 e alla DGRV n. 71 del 22.01.2008.

L'obbligo della progettazione antisismica e del deposito dei corrispondenti elaborati grafici e delle relazioni di calcolo, ovvero, nei casi consentiti ed in sostituzione del predetto deposito, della dichiarazione resa dal

progettista, attestante la conformità dei calcoli alle normative antisismiche vigenti, sono disciplinate dai competenti provvedimenti statali e regionali in materia.

ART. 54 – MONITORAGGIO E TUTELA

1. L'attuazione del PI è monitorata attraverso un duplice set di indicatori: il primo volto al monitoraggio degli effetti dell'attuazione del Piano, il secondo dedicato al monitoraggio dello stato dell'ambiente.

Indicatori specifici		
TEMA	INDICATORE	Indicatore chiave
Suolo	Superficie Agricola Utilizzabile	x
	Consumo di suolo	X
	Permeabilità	X
Acqua	Qualità dei corsi d'acqua	X
	Rete fognaria	X
Inquinanti fisici – qualità della vita	Popolazione esposta a rumore e inquinamento dovuto dal traffico	X
	Popolazione esposta a rumore e inquinamento del traffico stradale	X
	Popolazione esposta all'inquinamento elettromagnetico (antenne telefonia mobile)	
	Popolazione esposta all'inquinamento elettromagnetico (linee elettriche alta tensione)	
Rifiuti	Produzione di rifiuti	X
	Raccolta differenziata	X
Paesaggio – biodiversità - qualità della vita	Protezione vegetale	X
Mobilità	Traffico di attraversamento	X
	Rete ciclo-pedonale	
Sistema insediativo - qualità della vita	Grado di riqualificazione urbana	
	Grado di recupero	
	Grado di valorizzazione	
	Attuazione del piano (R)	X
	Edilizia sostenibile	
	Attuazione del piano (P)	X
	Attuazione del piano (S)	x

Oltre agli indicatori specifici prima definiti devono essere presi in considerazione alcuni indicatori utilizzati per la definizione dello stato dell'ambiente.

Indicatori stato dell'ambiente		
TEMA	INDICATORE	Indicatore chiave
Aria	Emissioni	x
	concentrazioni elementi inquinanti	x
Acqua	IBE	x
	LIM	x
	SECA	x
	SACA	x
	Carico organico trofico	
	Carico organico potenziale	
	Prelievi idrici	
	Qualità delle acque sotterranee (con riferimento allo spandimento sul terreno dei liquami prodotti dagli allevamenti zootecnici)	x
Popolazione	Densità territoriale	
	Indice di vecchiaia	
	Indice di struttura	
	Indice di ricambio	
Mobilità	Incidentalità	x
Inquinanti fisici	Emissioni di rumore	x

	Radon	
	Inquinamento luminoso	

2. Per facilitare la valutazione possono essere predisposte delle tabelle, per ogni indicatore di monitoraggio, dove venga evidenziato lo stato attuale dell'indicatore e la sua evoluzione nel tempo così come presentate nel Rapporto Ambientale. Nel caso in cui i valori mostrassero l'emergere di alcune criticità, in fase di attuazione del Piano, ci si deve muovere per sviluppare ulteriori azioni (o correggere e integrare quelle in atto) per intervenire tempestivamente ed efficacemente.

3. Ciascun report di monitoraggio deve essere approvato dalla Giunta Comunale, che può di conseguenza proporre al Consiglio Comunale l'adozione di eventuali misure correttive o di mitigazione.

4. I report di monitoraggio devono essere resi pubblici e contenere:

- i dati relativi alle misure/controlli effettuati, anche in applicazione delle indicazioni contenute nella L.r. 22/1997 relativa alle Norme per la prevenzione dell'inquinamento acustico;
- misurare gli effetti cumulativi nonché quelli derivanti dalle scelte di piano;
- gli effetti probabili identificati durante il monitoraggio,
- le eventuali misure di mitigazione proposte per ridurre gli impatti negativi.
- verificare e adeguare il Piano di classificazione acustica in relazione alle modifiche urbanistiche;

ART. 55 – PRESCRIZIONI E VINCOLI PER SITI DELLA RETE NATURA 2000

1. Per gli interventi che possono incidere sulla rete Natura 2000 (IT3220038 torrente Valdiezza, IT3220039 Le Poscole, IT3220040 Bosco di Dueville), in sede di attuazione devono essere verificate e rispettate le seguenti prescrizioni:

- I Piani di Intervento o la Progettazione definitiva, quando previsto dalla normativa in vigore, contengano la relazione di Incidenza Ambientale, con la quale verranno considerati tutti i disturbi arrecati alla zona protetta, le eventuali azioni di mitigazione proposte e/o le eventuali alternative proposte;
- sia 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 ai siti della rete Natura 2000;
- prima dell'inizio dei lavori siano messe in atto tutte le opere necessarie per contenere rumore e polveri;
- durante la esecuzione dei lavori siano impiegati mezzi provvisti di dispositivi antirumore; siano utilizzate miscele e lubrificanti ecologici;
- durante i lavori siano 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.

ART. 55 bis– MISURE COMPENSATIVE DELLA MITIGAZIONE IDRAULICA

Le opere di mitigazione idraulica o gli interventi compensativi da adottare per ogni singolo intervento dovranno tener conto delle caratteristiche idrogeologiche e del contesto locale in cui si inseriscono, in particolare dovranno essere compatibili con le caratteristiche di permeabilità dei terreni e con la profondità della falda.

Il maggior apporto idrico derivante dall'aumento di impermeabilizzazione del suolo, per il principio dell'invarianza idraulica, dovrà essere smaltito il più possibile *in loco* evitando quindi lo scarico diretto nella rete idrografica superficiale. A tal scopo gli accorgimenti da adottare sono:

1. prediligere, nella progettazione delle superfici impermeabili, basse pendenze e rendere più densa la rete di punti di assorbimento (chiusini, canalette di drenaggio, grigliati);
2. nelle aree destinate a parcheggio pubblico/privato privilegiare pavimentazioni di tipo drenante da realizzare su un sottofondo di materiale granulare grossolano (tipo vespaio) che garantisca un'efficienza di drenaggio ed una capacità d'invaso per porosità;

3. negli interventi dove è prevista la predisposizione della rete di acque bianche, abbondare nei volumi interrati, sovrastimando le condotte, allo scopo di ottenere un effetto di invaso;
4. ove le condizioni del terreno lo consentono, favorire lo smaltimento del maggior apporto idrico nel sottosuolo mediante pozzi disperdenti o altri sistemi d'infiltrazione. In tal caso le acque bianche dovranno comunque subire un pretrattamento per eliminare la frazione sedimentabile e la parte grassa (oli);
5. ove non fosse possibile lo smaltimento diretto nel sottosuolo delle acque meteoriche prevedere la realizzazione di bacini di invaso da ricavarsi nelle aree verdi, se possibile, ed in posizione idraulicamente idonea allo scopo di permettere un accumulo temporaneo, durante i momenti di piena, dei maggiori volumi di invaso derivanti dal più elevato grado di impermeabilizzazione del suolo;

a questi accorgimenti si aggiungono le prescrizioni dettate dal Genio Civile e contenute nel parere espresso in data 04.02.2008 con prot. n. 62122 relativo allo “*Studio di compatibilità idraulica del PAT di Isola Vicentina*” così recepite nelle Norme Tecniche di Attuazione del PAT:

6. *le acque inquinate di prima pioggia provenienti dai piazzali di manovra e dalle aree di sosta degli automezzi dovranno essere destinate ad un disoleatore per il trattamento prima della consegna finale al corpo recettore o alla batteria di pozzi perdenti. Tali vasche di prima pioggia dovranno periodicamente essere sottoposte a interventi di manutenzione periodica e di pulizia;*
7. *in merito alla possibilità di realizzare nuove tombinature di alvei demaniali, questo è consentito solo in casi eccezionali che dovranno essere dimostrati dal richiedente;*
8. *si dovrà assicurare la continuità delle vie di deflusso tra monte e valle delle strade di nuova realizzazione mediante la realizzazione di scoline laterali e opportuni manufatti di attraversamento. Si dovrà altresì evitare lo sbarramento delle vie di deflusso in qualsiasi punto della rete drenante allo scopo di evitare il formarsi di zone di ristagno idrico;*
9. *si dovrà garantire le fasce di inedificabilità per il rispetto fluviale ai sensi dei R.DD. n. 523/1904 e n. 368/1904 oltre che alla più recente L.R. n. 11 del 23/04/2004 per le quali comunque qualsiasi intervento (in particolare se inserito all'interno della fascia dei 10 mt dal ciglio superiore della scarpata o dal piede esterno dell'argine esistente) che debba avvenire al loro interno dovrà essere autorizzato dall'Ente competente per la rete interessata (U.P. Genio Civile di Vicenza o Consorzio);*
10. *in fase di progettazione dovrà comunque essere calcolato il volume di invaso necessario e dovrà essere scelto il maggiore tra quello calcolato e il minimo sotto indicato derivante dai calcoli idraulici effettuati nel presente studio relativo al PI:*

$$\text{Vol. invaso minimo ATO} = \sum (\text{Vol. invaso degli interventi})/n. \text{ interventi per ATO}$$

* nel caso di interventi migliorativi o invariati si è considerato un vol. invaso = 0

Da ciò risulta:

- > **400 m³** per ettaro di superficie impermeabilizzata nel caso degli interventi ricadenti nell'ATO 1 – “Collina”;
 - > **305 m³** per ettaro di superficie impermeabilizzata nel caso degli interventi ricadenti nell'ATO 2 – “Isola”;
 - > **340 m³** per ettaro di superficie impermeabilizzata nel caso degli interventi ricadenti nell'ATO 3 – “Castelnovo”;
 - > **250 m³** per ettaro di superficie impermeabilizzata nel caso degli interventi ricadenti nell'ATO 4 – “Territorio aperto e zone produttive”; (valori modificati sulla base del parere espresso in data 14.04.2009 con prot. n. 202916 relativo al parere di compatibilità idraulica del PI)
11. *è preferibile altresì che l'eventuale volume di invaso venga ricavato mediante depressioni delle aree a verde opportunamente sagomate e adeguatamente individuate e che prevedano, prima del recapito nel recettore finale, un pozzetto con bocca tarata oppure, qualora gli spazi disponibili in superficie non siano sufficienti, con una progettazione della rete di raccolta delle acque meteoriche che tenga in considerazione, oltre al sovradimensionamento della rete di tubazioni (necessario per recuperare il volume di invaso), anche l'inserimento, in corrispondenza della sezione di valle del bacino drenato dalla rete di fognatura bianca, di un pozzetto in cls con bocca tarata per la limitazione della portata scaricata nel fosso recettore;*
 12. *le misure compensative per la valutazione del volume di invaso utile alla laminazione delle piene si dovranno basare su curve di possibilità pluviometrica relative ad un tempo di ritorno di 50 anni facendo riferimento anche alle misure per durate giornaliere, orarie e inferiori all'ora, aggiornate all'ultimo anno disponibile.*

Prescrizioni per le trasformazioni della var. 1/2010 (aree PUA ex Lima e aree C1a/55) – Parere del Genio Civile pratica n. VA26/2010 data 09/06/2010, prot. n. 320205)

- ³⁵₁₇ in fase di progettazione definitiva/esecutiva per le opere di mitigazione idraulica si tenga conto di tutte le misure riportate nel cap. 6 dello studio di compatibilità idraulica;
- ³⁵₁₇ per il dimensionamento delle opere di mitigazione si faccia riferimento ai volumi computati nello studio di compatibilità idraulica per tempi di ritorno di 50 o 200 anni nel rispetto della D.G.R. n. 2948/2009, che non dovranno essere maggiorati (es. 500 mc/ha) perché non stabilito dalla norma e comporterebbe aggravii non giustificati dai parametri di riferimento imposti dal legislatore;
- ³⁵₁₇ che richiamando il presente parere prima dell'esecuzione delle opere venga aperta una nuova istruttoria con la trasmissione a questa Direzione della domanda, dello studio di compatibilità idraulica affinato con i dati di progetto definitivo/esecutivo e dei seguenti elaborati grafici:
- elaborato planimetrico stato di fatto;
 - elaborato planimetrico stato di progetto con in evidenza le nuove linee di raccolta acqua, le opere di mitigazione, i ricettori dei volumi raccolti e qualche particolare significativo di tali manufatti;
- ³⁵₁₇ ogni opera di mitigazione dovrà essere sottoposta a periodiche e opportune attività di manutenzione dal richiedente, in modo che questa possa conservare al meglio la propria efficienza sia nella raccolta che nello smaltimento delle acque meteoriche. Tali opere, relativamente all'art. 50, c. 1, lett. h) e alla delibera di cui all'oggetto sono definite opere di urbanizzazione primaria e come tali vanno considerate e trattate;
- ³⁵₁₇ si tiene, infine, a precisare che il presente parere è rilasciato ai soli fini di una verifica di compatibilità idraulica con l'esigenza prioritaria di evitare ogni aggravamento della situazione idraulica generale del territorio e non sostituisce in alcun modo eventuali altri pareri di concessione/autorizzazione idraulica di cui al R.D. n. 523/1904 o di altro tipo o genere (idraulico, paesaggistico, ambientale...) che risultino necessari.

Prescrizioni per le trasformazioni della var. 1/2010 (aree PUA ex Lima e aree C1a/55) – nota Consorzio prot. n. 1118 del 04.06.2010 (Comune prot. n 6753 del 04.06.2010)

1. per tutte le aree soggette a trasformazione, dovranno essere preventivamente sottoposti all'approvazione dello scrivente Consorzio gli elaborati tecnici esecutivi col dimensionamento e i particolari costruttivi delle misure di compensazione idraulica;
2. tutte le aree a parcheggio dovranno essere realizzate con pavimentazione poggiate su vespaio in materiale arido permeabile, dello spessore minimo di 0,50 m e condotte drenanti Ø 200 alloggiate sul suo interno, collegate alla superficie pavimentata mediante un sistema di caditoie;
3. nel computo dei volumi da destinare all'accumulo provvisorio delle acque meteoriche, non potranno essere considerate le eventuali "vasche di prima pioggia"; queste infatti svolgono la funzione di trattenere acqua nella fase iniziale dell'onda (anticipatamente al colmo di piena) e si troveranno quindi già invase nella fase di massima portata della piena;
4. stante l'esigenza di garantire l'operatività degli enti preposti per gli interventi manutentori con mezzi d'opera, in fregio ai corsi d'acqua pubblici non potranno essere collocate essenze arbustive e/o arboree ad una distanza inferiore a m 5,00, salvo specifiche autorizzazioni;
5. *...omissis... (prescrizione in contrasto con il parere del Genio civile, quindi non recepita nelle NTA)*
Inoltre:
 - a) qualora si prevedano bacini di laminazione con percolazione in falda del volume invasato, il dimensionamento dell'opera dovrà essere fondata su uno specifico studio geologico, anche in relazione alle massime escursioni del livello freatico;
 - b) le misure di mitigazione devono rispettare la normativa di riferimento, tenuto conto che "... almeno il 50 % del volume di mitigazione deve essere accumulato su invasi (pag. 5 dell'Allegato A alla DGRV n. 2948 del 06/10/2009)... omissis..."
 - c) relativamente alla possibilità di collettare le acque meteoriche nel reticolo superficiale di scolo, va evidenziato che la relativa portata specifica non potrà superare il valore di 3+8 l/s per ettaro in relazione: alla criticità idraulica propria dell'area, alla capacità di portata del reticolo idraulico, alla presenza di manufatti idraulici particolari, alla tipologia del terreno, al livello di falda in fase umida, alla morfologia dell'area (presenza di aree depresse o altro), ecc. Qualora il punto di scarico avvenga in corsi d'acqua pubblici (demaniali), dovrà necessariamente essere acquisita la relativa concessione idraulica congiuntamente all'approvazione definitiva del relativo piano urbanistico attuativo.

Prescrizioni per le trasformazioni della var. 2/2011 (aree C2a n. 38 e aree C1a/58) – Parere Genio Civile P26int/2011, prot. n. 289242 del 16.06.2011 (Comune prot. n 7163 del 20.06.2011)

1. ogni superficie destinata alle opere di mitigazione dovrà vincolarsi in modo che ne sia definita l'inedificabilità assoluta e l'obbligo di conservare la destinazione come opera di drenaggio idraulico nel tempo (es. mediante atto notarile o vincolo comunale)
2. ogni opera di mitigazione dovrà essere sottoposta a periodiche e opportune attività di manutenzione dal richiedente, in modo che questa possa conservare al meglio la propria efficienza sia nella raccolta che nello smaltimento delle acque meteoriche. Tali opere, relativamente all'art. 50, c. 1, lett. h e alla delibera DGR 2948 del 06.10.2009 sono definite opere di urbanizzazione primaria e come tali vanno considerate e trattate.

Prescrizioni per le trasformazioni della var. 2/2011 (aree C2a n. 38 e aree C1a/58) – nota Consorzio prot. n. 8890 del 07.06.2011 (Comune prot. n 6612 del 07.06.2011)

1. per tutte le aree soggette a trasformazione, dovranno essere preventivamente sottoposti all'approvazione dello scrivente Consorzio gli elaborati tecnici esecutivi col dimensionamento e i particolari costruttivi delle misure di compensazione idraulica;
2. tutte le aree a parcheggio dovranno essere realizzate con pavimentazione poggiate su vespaio in materiale arido permeabile, dello spessore minimo di 0,50 m e condotte drenanti Ø 200 alloggiate sul suo interno, collegate alla superficie pavimentata mediante un sistema di caditoie;
3. nel computo dei volumi da destinare all'accumulo provvisorio delle acque meteoriche, non potranno essere considerate le eventuali "vasche di prima pioggia"; queste infatti svolgono la funzione di trattenere acqua nella fase iniziale dell'onda (anticipatamente al colmo di piena) e si troveranno quindi già invase nella fase di massima portata della piena;
4. stante l'esigenza di garantire l'operatività degli enti preposti per gli interventi manutentori con mezzi d'opera, in fregio ai corsi d'acqua pubblici non potranno essere collocate essenze arbustive e/o arboree ad una distanza inferiore a m 5,00, salvo specifiche autorizzazioni;
5. i volumi di accumulo stimati, sono stati calcolati per diversi tempi di ritorno (50,100,200 anni); tuttavia in riferimento a quanto prescritto dagli uffici di Thiene nella scheda caratteristiche tecniche, "*i bacini di accumulo delle acque pluviali, non devono avere un volume specifico inferiore a 500 mc/ha*"; si ritiene pertanto necessario adeguare tale volume ai sensi della prescrizione sopra descritta

Inoltre:

6. per i bacini di laminazione con percolazione in falda del volume invasato, nel rispetto delle direttive regionali, si esprimono le seguenti considerazioni:
 - a. il dimensionamento dell'opera dovrà essere fondato su uno specifico studio geologico con prove "in situ", soprattutto in relazione a:
 - i. permeabilità
 - ii. acclività del terreno
 - iii. presenza di potenziali piani di slittamento;
 - b. qualora dovesse essere confermata anche dal punto "sperimentale" la possibilità di effettuare sistemi di filtrazione lo scrivente consorzio si riserva ulteriori specifiche valutazioni tecniche.
 - c. viene condivisa la soluzione proposta con invasi superficiali, in quanto l'azione di controllo viene esplicitata in maniera ottimale;
7. le misure di mitigazione devono rispettare la normativa di riferimento, tenuto conto che "*... almeno il 50 % del volume di mitigazione deve essere accumulato su invasi (pag. 5 dell'Allegato A alla DGRV n. 2948 del 06/10/2009)... omissis...*"
8. relativamente alla possibilità di collettare le acque meteoriche nel reticolo superficiale di scolo, va evidenziato che la relativa portata specifica non potrà superare il valore di 3+8 l/s per ettaro in relazione: alla criticità idraulica propria dell'area, alla capacità di portata del reticolo idraulico, alla presenza di manufatti idraulici particolari, alla tipologia del terreno, al livello di falda in fase umida, alla morfologia dell'area (presenza di aree depresse o altro), ecc. Qualora il punto di scarico avvenga in corsi d'acqua pubblici (demaniali), dovrà necessariamente essere acquisita la relativa concessione idraulica congiuntamente all'approvazione definitiva del relativo piano urbanistico attuativo.
9. relativamente alla realizzazione di interventi che ricadono all'interno delle aree soggette a criticità idraulica, si riserva di effettuare ulteriori valutazioni in fase di approvazione degli elaborati esecutivi.

Prescrizioni per le trasformazioni della var. 3 al PI (aree D1/5_via San Tomio) –

Parere Consorzio di bonifica Alta Pianura Veneta (parere prot. n. 14317 del 07.10.2013)

1. Per tutte le aree soggette a trasformazione, prima della loro alterazione, nelle fasi successive dovranno essere preventivamente inviati allo scrivente Consorzio gli elaborati tecnici col dimensionamento e i particolari costruttivi delle misure di compensazione idraulica in relazione anche alla definizione delle modalità di trasformazione dell'area interessata.

2. Il presente parere consta di una valutazione di massima della trasformazione territoriale proposta; pertanto ricadendo all'interno delle aree di attenzione idraulica, si riserva di effettuare ulteriori valutazioni in approvazione della fase successiva al Piano, nonché l'analisi ed il riesame completo dello studio idraulico. *(Prescrizione superata dal Decreto Segretariale n. 2432 del 25.09.2013 che ha eliminato la zona di attenzione idraulica nell'area oggetto di intervento e del presente parere)*

3. E' necessario, nelle fasi successive allo scrivente piano, analizzare approfonditamente sia dal punto di vista idraulico che geomorfologica ogni singola area oggetto di intervento, al fine di adottare misure di mitigazione più idonee; si evidenzia inoltre che :

▪ a fronte di una scelta progettuale caratterizzata dall'utilizzo di meccanismi di filtrazione facilitata, lo scrivente, nel rispetto delle direttive regionali, per tutte le aree di trasformazione, in cui viene scelta tale soluzione precisa che:

a. per quanto riguarda il principio dell'invarianza idraulica, in linea generale le misure compensative sono da individuare nella predisposizione di volumi di invaso che consentano la laminazione delle piene. Potrà essere preso in considerazione il reperimento di nuove superfici atte a favorire l'infiltrazione dell'acqua solamente come misura complementare in zone non a rischio di inquinamento della falda ovviamente dove tale ipotesi possa essere efficace;

b. il dimensionamento dell'opera dovrà essere fondato su uno specifico studio geologico con prove "in situ", soprattutto in relazione a :

- i. permeabilità;
- ii. posizione della falda nella stagione umida;
- iii. acclività del terreno;
- iv. presenza di potenziali piani di slittamento;

c. qualora dovesse essere confermata anche dal punto "sperimentale" la possibilità di effettuare sistemi di filtrazione lo scrivente consorzio si riserva ulteriori specifiche valutazioni tecniche.

Al riguardo va precisato che l'azione di controllo viene esplicitata in maniera ottimale solo in situazione di invasi superficiali, inoltre come dall'All.to A alla D.G.R. n. 2948 del 06/10/2009 ... " le misure compensative andranno di norma individuate in volumi di invaso per la laminazione di almeno il 50% degli aumenti di portata"... anche con l'utilizzo di sistemi di filtrazione facilitata.

4. In riferimento alle caratteristiche tecniche delle misure di mitigazione, ai fini della sicurezza e del mantenimento dell'efficienza dell'invaso, dovrà pervenire allo scrivente un opportuno Piano di Manutenzione, recante le misure da adottare ai fini dell'ottimale funzionamento della laminazione.

5. Vista la fragilità idraulica della zona in oggetto, lo scrivente, ai fini della sicurezza idraulica dell'area medesima sconsiglia la realizzazione di piani interrati; deve comunque essere preso in considerazione quanto stabilito nelle NdA del PAI *(Quest'ultimo richiamo al PAI è superato dal Decreto Segretariale n. 2432 del 25.09.2013 che ha eliminato la zona di attenzione idraulica nell'area oggetto di intervento e del presente parere)*

6. Per le lottizzazioni che utilizzano vie d'acqua pubbliche o private per lo scarico differito nel tempo di volumi invasati, dovrà essere predisposta specifica relazione ed elaborato grafico, ove siano riportati lo stato di fatto e gli interventi previsti nel caso di scarichi in corsi d'acqua demaniali; prima dell'esecuzione di lavori, è necessaria l'acquisizione della specifica autorizzazione idraulica.

7. Nel computo dei volumi da destinare all'accumulo provvisorio delle acque meteoriche, non potranno essere considerate le eventuali "vasche di prima pioggia"; queste infatti svolgono la funzione di trattenere acqua nella fase iniziale dell'onda (anticipatamente al colmo di piena) e si troveranno quindi già invasate nella fase di massima portata della piena.

8. tutte le aree a parcheggio dovranno essere realizzate con pavimentazione poggiate su vespaio in materiale arido permeabile, dello spessore minimo di 0,50 m e condotte drenanti Ø 200 alloggiato sul suo interno, collegate alla superficie pavimentata mediante un sistema di caditoie.

9. Per le lottizzazioni che utilizzano vie d'acqua pubbliche o private per lo scarico differito nel tempo di volumi invasati, dovrà essere predisposta specifica relazione ed elaborato grafico, ove siano riportati lo stato di fatto e gli interventi previsti nel caso di scarichi in corsi d'acqua demaniali; la relativa portata specifica non potrà superare il valore di 5l/s per ettaro in relazione: alla criticità idraulica propria dell'area, alla capacità di portata del reticolo idraulico, alla presenza di manufatti idraulici particolari, alla tipologia del terreno, al livello di falda

in fase umida, alla morfologia dell'area (presenza di aree depresse o altro), ecc. Qualora il punto di scarico avvenga in corsi d'acqua pubblici (demaniale), dovrà necessariamente essere acquisita la relativa concessione idraulica congiuntamente all'approvazione definitiva del relativo piano di intervento.

10. ove si preveda lo scarico del sistema colante in rete fognaria, qualora il recapito finale della rete medesima avvenga su canali di competenza dello scrivente consorzio, la portata, in relazione alla morfologia locale dovrà essere inferiore a 5 l/s per ettaro; l'immissione della rete fognaria è comunque subordinata all'approvazione da parte dell'ente gestore della rete;

11. stante l'esigenza di garantire l'operatività degli enti preposti per gli interventi manutentori con mezzi d'opera, in fregio ai corsi d'acqua pubblici non potranno essere eseguiti lavori, o collocate essenze arbustive per una distanza di 6 m dal ciglio del canale; allo scrivente dovrà pervenire domanda di "concessione idraulica", ove vi sia occupazione demaniale (ponti, attraversamenti con sottoservizi, scarichi, ecc...) e/o provvedimenti di "autorizzazione idraulica", ove vi sia la richiesta di deroga alla distanza all'interno del vincolo idraulico ai sensi del R.D. 368/1904 e R.D 523/1904.

Parere Genio civile (pratica Genio Civile n. P31int/2013 – prot n. 450031, data 21.10.2013)

³⁵/₁₇ per gli interventi inclusi nel Piano dovranno, per le opere di mitigazione idraulica, rispettarsi le indicazioni riportate nella scheda puntuale di intervento inserita nel cap. 10 dello studio di compatibilità idraulica;

³⁵/₁₇ le opere di mitigazione ai fini della compatibilità idraulica dovranno sempre annoverarsi tra le opere di urbanizzazione primaria;

³⁵/₁₇ le superfici destinate all'invaso delle acque meteoriche dovranno esser vincolate in modo che ne sia stabilita l'inedificabilità assoluta e l'obbligo di conservare inalterata la loro destinazione nel tempo (ad es. con atto notarile o con apposito vincolo/indicazione comunale);

³⁵/₁₇ ogni opera di mitigazione dovrà essere opportunamente mantenuta di modo che nel tempo non riduca la propria efficacia nei confronti dell'assorbimento delle piogge.

ART. 55 ter – ZONE DI ATTENZIONE IN RIFERIMENTO AGLI ART. 5 E 8 DEL PAI

1. In data 9 novembre 2012, il Comitato Istituzionale dell’Autorità di Bacino dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Livenza, Piave, Brenta-Bacchiglione con delibera n. 3 ha adottato, ai sensi dell’art. 170 del D.Lgs. n. 152/2006 il Piano stralcio per l’assetto idrogeologico dei bacini idrografici dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave e Brenta-Bacchiglione e le corrispondenti misure di salvaguardia. Le norme di attuazione del Piano con le relative cartografie sono in vigore dal giorno successivo alla pubblicazione nella G.U. del 30.11.2012 ed hanno carattere immediatamente vincolante per le Amministrazioni ed Enti Pubblici, nonché per i soggetti privati. Tali norme sono in salvaguardia fino alla definitiva conferma con DPCM di approvazione del PAI e, in assenza di approvazione, per tre anni dalla data di entrata in vigore.
2. I vincoli, le norme e le direttive del P.A.I. finalizzate sia a prevenire la pericolosità idraulica e geologica nel territorio del comune, sia ad impedire la creazione di nuove condizioni di rischio nelle aree vulnerabili, sono di applicazione obbligatoria e vincolante nel rispetto della legislazione vigente.
3. Qualsiasi modifica comportante un potenziale rischio idraulico deve essere valutata in relazione alle quote del terreno, al grado di impermeabilizzazione descrivendo dettagliatamente gli accorgimenti compensativi adottati al fine di annullare od almeno mitigare la pericolosità, osservando quanto prescritto dai sopra citati articoli delle NTA del PAI.
4. Per gli interventi previsti nell'intero territorio comunale, comprese quindi le aree agricole, va applicata la normativa di cui al D.M. 11.3.1989 relativa alle "Indagini sui terreni e sulle zone etc." peraltro richiamato dalla circolare 2/90 del Presidente della Giunta Regionale.
5. Le autorimesse pertinenziali all’edificio principale esistente o previsto in aree a ristagno idrico, di pericolosità idraulica o di attenzione ai sensi della disciplina PAI (G.U. 280 del 30.11.2012), sono ammesse in deroga ai parametri edilizi di zona purchè nel rispetto dei seguenti limiti e condizioni:
 - non siano previsti volumi interrati e quelli eventualmente esistenti siano contestualmente eliminati;
 - queste autorimesse pertinenziali non possono essere cedute separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legate da vincolo pertenziale e i relativi atti di cessione sono nulli, salva specifica autorizzazione del comune per l'atto di cessione;
 - volume massimo: fino alla concorrenza di 1mq di slp di autorimessa ogni 10mc del volume dell’edificio principale;
 - rapporto di copertura fondiaria (RCF): può essere derogato senza limite;
 - altezza massima: nel caso in cui la realizzazione delle autorimesse pertinenziali ai sensi del presente comma risultasse incompatibile con il rispetto dei distacchi e delle distanze dai confini e dai fabbricati (distacchi e distanze che non possono essere derogate) è ammessa la deroga all’altezza di zona nel limite di 3 metri (e fino al massimo di un ulteriore piano) limitatamente a una superficie coperta equivalente a quella delle autorimesse autorizzate in deroga, o in presenza di documentate ragioni di carattere estetico e/o funzionale, fino a un massimo del 30% della superficie coperta complessiva.

TITOLO X

NORME FINALI

ART. 56 POSSIBILITA' DI DEROGA

1. Ferma l'applicazione delle disposizioni di cui al Dpr. 327/01 e s.m.i., il Dirigente dell'Ufficio, previa deliberazione del Consiglio Comunale in relazione ad interventi pubblici o di pubblica utilità ha facoltà di autorizzare la modifica dei parametri sottoindicati entro i seguenti limiti:

- a) la densità fondiaria può essere variata nel limite del 50%;
- b) la superficie coperta e la superficie di pavimento possono essere variate nel limite del 50%;
- c) l'altezza massima degli edifici, non può essere aumentata più di m 3.50.
- e) può essere derogato il distacco delle strade, piazze, e altri spazi pubblici o di interesse pubblico.

2. I poteri di deroga non riguardano: le destinazioni di zona, l'obbligo definito dal P.I. di formare strumenti urbanistici attuativi, le distanze dai confini.

Possono essere comunque autorizzati aumenti di volume dei fabbricati o diminuzione delle distanze tra edifici , solo per :

- 1 - documentate esigenze di isolamento termico e/o acustico ;
- 2 - il recupero di gravi condizioni di degrado.

ART. 57 - EDIFICI CONDONATI

Allo scopo di favorire la riqualificazione ambientale, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, in sede di permesso di costruire per interventi di ristrutturazione edilizia, ricostruzione, ampliamento, nuova costruzione, può autorizzare la demolizione di edifici o parte di edifici in contrasto con l'ambiente, ovvero per motivi statici ed igienici, in tal caso potrà essere autorizzata la ricostruzione del relativo volume.

ART. 58 - VALIDITÀ DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI APPROVATI IN ATTUAZIONE DEL PRG PREVIGENTE

Per gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica, approvati in attuazione del P.R.G.previgente, valgono le disposizioni della L.R. 11/2004, Art. 20.

Gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata, confermati nella cartografia di piano, conservano la loro validità per il periodo di tempo indicato nella convenzione e, in assenza di termini, per anni dieci a partire dalla data della convenzione. Decorso tale termine, l'edificazione deve rispettare gli indici planovolumetrici del piano attuativo che li ha generati.

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

Nel caso in cui sia intervenuta una variazione di zona all'interno del perimetro dei Piani attuativi vigenti riportati nelle tavole di PI, qualora entro il periodo stabilito dalla convenzione (quando non sia indicato alcun termine si assume il termine di dieci anni dalla stipula della convenzione) non sia stata completata l'edificazione dei lotti, questa può ancora avvenire con le modalità previste dalla convenzione qualora sia presentata istanza di permesso di costruire entro il termine di tre anni dall'approvazione della variante al PI. Trascorso tale termine si applica la disciplina di zona.

ART. 59 -NORME PARTICOLARI TRANSITORIE SULLE DISTANZE

1. Per gli edifici esistenti, costruiti anteriormente alla data di approvazione del presente P.I., le sopraelevazioni osserveranno dal confine la medesima distanza dei volumi sottostanti preesistenti previo consenso dei proprietari confinanti registrato e trascritto, fatte salve le norme del Codice Civile e purchè il manufatto sia stato costruito nel rispetto delle norme vigenti al momento dell'esecuzione.

ART. 60 - INCOMPATIBILITA' CON ALTRE NORME

Le presenti norme di attuazione vanno osservate in via prioritaria rispetto ad analoghe norme regolamentari vigenti in materia di polizia di igiene, urbana e rurale.

ART. 61 - NORME ABROGATE.

Sono abrogate le norme comunali contrarie o comunque incompatibili con le presenti disposizioni o che disciplinano diversamente un determinato oggetto.

ALLEGATO: AMBITO DI PERTINENZA DELLE FORNACI

**ALLEGATO ALLE NORME
TECNICHE DI ATTUAZIONE
AMBITO DI PERTINENZA
DELLE FORNACI**

art. 1 - Ambito di Applicazione

La disciplina degli interventi edilizi fissata dal presente Allegato n. 1 alle N.T.A. del P.I. si applica agli insediamenti produttivi, ed alle aree ad essi funzionalmente collegate, di proprietà della Fornace Gruppo Stabila S.p.A. (ex La Capiterlina s.p.a.) e del Gruppo Effe 2 S.p.A individuate dalla cartografia del P.I.

Nelle tavole allegate, relative a ciascuna delle due attività, sono indicati il perimetro dell'area di intervento e sono specificati in dettaglio modalità e criteri per la sua attuazione: il progetto, realizzabile per intervento edilizio diretto, deve essere esteso all'intera area di intervento così come definita al successivo art. 4.

Nel caso cessasse l'attività restano ferme le indicazioni del P.I. vigente.

art. 2 - Misure di Salvaguardia

Nel periodo compreso tra l'adozione e l'approvazione della presente Variante Parziale al P.I., valgono le norme di salvaguardia di cui alla L.R. n.61/85.

art. 3 - Elaborati

La presente normativa è corredata dagli elaborati di seguito elencati:

Elaborati di Progetto

Tav. 9 a/b - Destinazioni D'Uso - scala 1:1.000 (D.G.R.V. 21.03.1995 n° 139)
Tav. 10 a/b - Altezza delle Costruzioni - scala 1:1.000 (D.G.R.V. 21.03.1995 n° 139)
Tav. 11 a/b - Profili Significativi - scala 1:500 (D.G.R.V. 21.03.1995 n° 139)
Tav. 12 a/b - La Prospettiva (D.G.R.V. 21.03.1995 n° 139)
Relazione Illustrativa e Nome Tecniche di Attuazione (D.G.R.V. 21.03.1995 n° 139)

Tav. 9/b – variante – Destinazioni d'uso – scala 1:1000 (D.G.R.V. 03.04.1997 n° 1175)
Tav. 10/b – variante – Altezza delle costruzioni – scala 1:1000 (D.G.R.V. 03.04.1997 n° 1175)
Tav. 11/b – variante – Profili significativi – scala 1:1000 (D.G.R.V. 03.04.1997 n° 1175)
Tav. 13/b – variante – Riperimetrazione ambito di intervento (D.G.R.V. 03.04.1997 n° 1175)

Tav. 9/b – variante – destinazioni d'uso (D.G.R.V. 08.09.2000 n° 2832)
Tav. 13/b – variante – riperimetrazione ambito di intervento (D.G.R.V. 08.09.2000 n° 2832)
Tav.13.1 estratto – scala 1:5000 (D.G.R.V. 08.09.2000 n° 2832)

Per quanto riguarda la Fornace Gruppo Stabila s.p.a. si precisa che l'area ubicata a nord rispetto alla perimetrazione originaria approvata con D.G.R.V. 21.03.1995 n° 139, deve essere utilizzata per il deposito dei monti d'argilla.

art. 4 - Disciplina degli Interventi

Gli interventi ammissibili per ciascun insediamento sono descritti nelle tavole di Progetto, nel rispetto delle seguenti definizioni:

PERIMETRO AMBITO DI INTERVENTO: delimita l'ambito all'interno del quale trova applicazione la presente disciplina; vi sono incluse le superfici funzionalmente collegate all'attività, comunque utilizzate, oltre ai relativi edifici.

AMBITO DI NUOVA EDIFICAZIONE: è l'ambito all'interno del quale va localizzata la massima superficie copribile ammessa ed espressa in mq. nella seguente tabella. Tale ambito, così come individuato nelle tav. 9a/b di progetto, è da ritenersi vincolante.

In presenza di oggettive e documentate motivazioni esso può tuttavia essere modificato nel limite massimo del 15% della superficie, ferma restando l'entità massima della stessa.

	Sup. Coperta esistente	Sup. Coperta prevista	Variazione
Gruppo Effe 2	23.210 mq.	37.645 mq.	+ 14.220 mq. (61,2%)
Fornace La Capiterlina	16.600 mq.	32.600 mq.	+ 16.000 mq. (96,3%)

DESTINAZIONI D'USO: sono ammesse le destinazioni d'uso in atto e quelle compatibili con il tipo di attività svolta;

è ammessa altresì, nel rispetto dei limiti di cui al comma precedente, la realizzazione di un'abitazione per il proprietario/custode per un volume max di 500 mc. da realizzarsi in corpo unico con l'edificio produttivo. Il volume può essere organizzato per un massimo di due unità abitative.

EDIFICI DA DEMOLIRE: è obbligatoria la demolizione dei fabbricati così individuati.

PASSAGGI COPERTI: si tratta di strutture coperte realizzate preferibilmente con elementi metallici e vetro e/o plexiglas, destinate al transito dei veicoli, nonché alle operazioni di carico e scarico; esse concorrono per tutta la loro estensione al calcolo della superficie coperta.

ALTEZZA MASSIMA DEL FABBRICATO: è il limite massimo consentito; va misurato all'intradosso del solaio di copertura. Nel caso di copertura non orizzontale, si fa riferimento alla quota inferiore.

OBBLIGO DI ALLINEAMENTO: indica l'obbligo, per la costruzione in ampliamento, di allinearsi al solaio di copertura di volumi esistenti come indicato nelle tav. 10 di progetto.

AREE DESTINATE ALLO STOCCAGGIO DEI PRODOTTI FINITI: è la localizzazione delle aree da destinare allo stoccaggio ed al deposito dei prodotti finiti nonché ad operazione di carico degli automezzi. Dovrà essere prevista la loro pavimentazione in asfalto e/o cls. In fase di attuazione sono consentite marginali modifiche alla localizzazione che non devono però incidere sull'organizzazione generale dell'area né sulla superficie da destinare a parcheggio.

AREE DESTINATE ALLO STOCCAGGIO DELL'ARGILLA: è la localizzazione delle aree da destinare allo stoccaggio ed al deposito dell'argilla ("monte di argilla"). L'altezza del monte d'argilla non dovrà superare il limite massimo di 15 ml.

AREE A PARCHEGGIO: è la localizzazione delle aree da destinare alla sosta degli autoveicoli: esse dovranno essere delimitate con manufatti edilizi ed opportunamente curate nella loro realizzazione, e successiva manutenzione. E' prevista la pavimentazione in asfalto o similari (elementi in cls colorato autobloccanti...). In sede di attuazione sono consentite marginali modifiche alla loro localizzazione che non devono però incidere sull'organizzazione generale dell'area né sulla superficie da destinare a parcheggio e verde.

AREE A VERDE: è la localizzazione delle aree da riservare prevalentemente a prato ed alla piantumazione di essenze arboree ad alto fusto tipiche della zona (pioppi, tigli, noci...) nonché di essenze arbustive e/o rampicanti. Particolare attenzione dovrà essere posta all'organizzazione ed alla sistemazione di tali zone mediante la realizzazione di percorsi pedonali, attrezzature per lo svago e lo sport (campi da tennis), pergolati ecc... nonché alla loro manutenzione. E' obbligatoria la messa a dimora di una schermatura costituita da essenze arboree d'alto fusto (con impianto superiore a tre metri) come indicato nelle tav.9, 11 di progetto nonché di siepi e/o verde rampicante lungo le recinzioni della proprietà.

Per le aree a servizi (verde e parcheggio) è prescritta la superficie minima del 10% della superficie complessiva dell'intervento.

art. 5 - Distanze

DISTANZE DALLE STRADE: sono fatte salve le indicazioni relative all'ambito della nuova edificazione che determinano, conseguentemente, la distanza da osservarsi dalle strade.

DISTANZA DALL'ARGINE DEL TORRENTE TIMONCHIO: non inferiore a ml. 20. Deve in ogni caso essere prodotto il parere dell'ufficio del Genio Civile.

art. 6 - Interventi sui Fabbricati Esistenti e Modalità di Intervento

Sui fabbricati esistenti all'interno dell'ambito di intervento, anche se pertinenti all'attività produttiva (se non diversamente specificato negli elaborati di progetto), oltre agli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sono sempre consentiti interventi di demolizione e ricostruzione, nonché la realizzazione di piani interrati, qualora risultino finalizzati al miglioramento formale e funzionale dell'azienda; sono ammessi inoltre tutti gli interventi finalizzati ad un razionale inserimento della parte in ampliamento senza aumento della superficie coperta ed entro i limiti di altezza previsti.

art. 7 - Interventi di Nuova Edificazione ed Ampliamento e Modalità di Intervento

Gli interventi di Nuova Edificazione ed Ampliamento dovranno avvenire nel rispetto delle indicazioni contenute nelle tavole di progetto e nelle presenti norme sia per quanto riguarda le soluzioni architettoniche, ingombri che le colorazioni. Fermi restando i limiti di cui all'art. 4 (sup. coperta max) è ammessa l'organizzazione interna su più piani anche interrati purché risultino soddisfatti i requisiti igienico-sanitari.

In particolare:

ELEMENTI STRUTTURALI E RIVESTIMENTI: è previsto l'impiego di strutture modulari in c.a. con tamponature in laterizio e/o cls intonacato; dovranno essere previste inoltre adeguate soluzioni tecniche atte a ridurre eventuali emissioni moleste (rumori, vibrazioni, odori ecc...).

E' ammesso il rivestimento delle facciate principali in laterizio (mattoni faccia vista) o con doghe o pannelli in lamierino d'alluminio preverniciato nel rispetto delle colorazioni di cui al punto successivo.

COMPONENTI CROMATICHE: dovranno armonizzarsi con quelle tipiche del luogo con esclusione del bianco.

Si propone in particolare l'uso di colori quali grigio chiaro, il giallo ocra chiaro ed il rosa antico.

COPERTURE: per le nuove edificazioni preferibilmente è previsto l'uso di coperture piane; nel caso di ampliamento di edifici esistenti le coperture dovranno uniformarsi ai tipi esistenti salvo procedere alla ricomposizione complessiva delle medesime.

Naturalmente le indicazioni contenute nella Tav. 11b "Profili Significativi" non possono essere vincolanti rispetto al progetto esecutivo pur imponendo quella soluzione nei suoi elementi fondamentali.

Gli interventi previsti dovranno essere oggetto di una progettazione unitaria estesa all'intero complesso. Potranno tuttavia essere realizzati anche per stralci successivi subordinati al rilascio di singole C.E..

COSTRUZIONI INTERRATE: è altresì ammessa la realizzazione di nuove costruzioni interrate nonché delle relative rampe di accesso la cui localizzazione non dovrà comunque incidere sulla superficie da destinare a parcheggio e/o a verde.

art. 8 - Recinzioni

E' ammessa la realizzazione di recinzioni con zoccolo in cls e rete metallica per un'altezza max (compresa lo zoccolo in muratura) di ml. 1,50; lungo la provinciale Capiterlina esse dovranno essere realizzate preferibilmente con zoccolo in laterizio a vista e grigliato metallico (per un'altezza max di ml. 1,50).

In ogni caso dovrà essere prevista la piantumazione, in aderenza, di essenze arbustive e/o rampicanti.

art. 9 - Viabilità

E' costituita da strade, accessi privati nonché dagli spazi destinati alla movimentazione dei veicoli.

La pavimentazione deve essere realizzata in conglomerato bituminoso.

art. 10 - Elaborati di Progetto

Oltre agli elaborati richiesti in via generale dalla normativa di piano, dovrà essere presentata una planimetria con il rilievo esatto di tutti i fabbricati compresi nell'ambito di intervento, nonché lo studio della sistemazione prevista per le aree scoperte, preferibilmente in scala 1:500, nel rispetto delle indicazioni contenute negli elaborati della Variante.

Al momento della richiesta di concessione edilizia devono essere presentati, se necessari, gli elaborati esecutivi degli eventuali impianti atti ad impedire o ridurre le emissioni moleste. L'attestazione di idoneità di tali impianti deve essere rilasciata dai competenti organi.

A conclusione dei lavori, al fine di procedere al collaudo degli impianti, può essere rilasciato un certificato di agibilità provvisorio, valido per un periodo non superiore a sei mesi prorogabili fino ad un massimo di dodici. Dopo il collaudo, se l'esito sarà favorevole, verrà rilasciato un certificato di agibilità definitivo.

art. 11 - Subordinazione degli Interventi

La realizzazione degli interventi ammessi dalle presenti norme è subordinata alla stipula di una convenzione tra il Comune di Isola Vicentina ed il richiedente, nella quale, dovranno essere stabilite le modalità, i tempi, le garanzie e gli eventuali oneri per la realizzazione degli interventi previsti.

art. 12 - Prescrizioni Particolari

Eventuali impianti tecnologici (silos, macchinari, ecc...) dovranno essere sempre compresi all'interno del volume ammesso. Per gli impianti esistenti, il Sindaco, sentita la C.E.C. e l'U.L.S.S., può consentire il loro mantenimento in sito o la loro trasposizione all'interno della zona oggetto di intervento, qualora non ravvisasse nocumento all'integrità del paesaggio e dell'ambiente circostante.

Ferma restando la distanza tra fabbricati prevista dal P.I. è consentito derogare alle distanze dai confini previa autorizzazione regolarmente registrata e trascritta del confinante.

Il rilascio della concessione è subordinato al pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria previsti dalle specifiche tabelle e riferito alle attività produttive in zona agricola.

Nel caso in cui è prevista la demolizione di fabbricati, ai fini del calcolo degli oneri di urbanizzazione, se già versati, sarà tenuto conto sia della superficie che della destinazione d'uso esistenti.

art. 13 - Rapporti con lo Strumento Urbanistico Primario

Per quanto non diversamente previsto dalle presenti norme, si fa riferimento alle N.T.A. dello Strumento urbanistico Primario e a quelle del Regolamento Edilizio.

art. 14 - Termini di Attuazione

La richiesta di concessione edilizia per l'esecuzione degli interventi di cui alle presenti norme, deve essere prodotta entro 4 anni dalla data di approvazione della Variante. Allo scadere di tale termine restano valide le indicazioni dello Strumento Urbanistico Primario.

Gli interventi previsti che dovranno essere oggetto di una progettazione unitaria, potranno essere realizzati anche per stralci successivi.

ART. 15 - VARIAZIONI AMMESSE

1. Previo strumento urbanistico attuativo esteso almeno all'ambito di ciascuna delle due attività, possono essere apportate le seguenti variazioni rispetto alla disciplina di cui agli articoli precedenti:

- attività ammesse: sono ammesse tutte le attività produttive di ricerca, commercializzazione dei prodotti afferenti l'ambito delle costruzioni anche se non impiegano direttamente le argille;
- rapporto di copertura fondiaria: non potrà risultare superiore al 25% compreso l'esistente, eventualmente integrato fino ad un ulteriore 10% per coperture aperte sui quattro lati a protezione dei materiali di lavorazione.
- Organizzazione planimetria: potrà essere variata dal PUA nel rispetto della disciplina generale delle distanze e dei distacchi;
- Le modifiche agli articoli precedenti e relative a particolari modalità costruttive (artt.4, 6, 7, 8, 9) , potranno essere ammesse a condizione che i medesimi elementi siano specificatamente disciplinati dal PUA in modo prescrittivo.

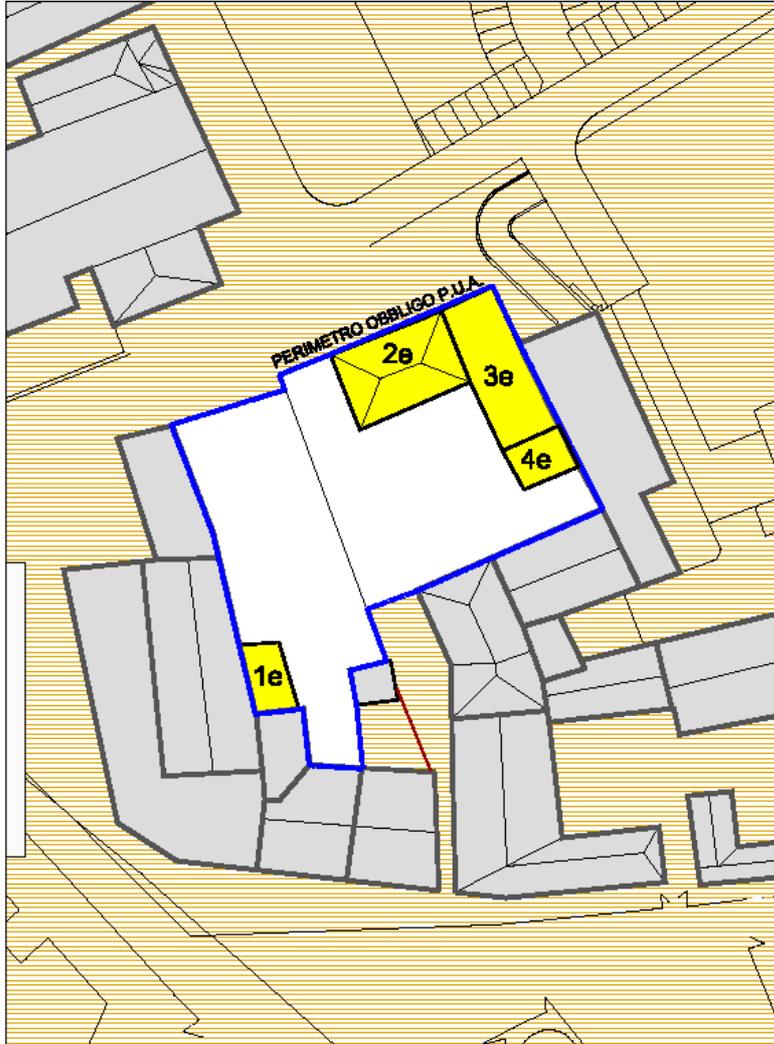
2. Criteri perequativi: lo schema di convenzione dovrà precisare le condizioni perequative adottate in recepimento dell'atto di indirizzo comunale, in rapporto alle variazioni (di superfici e di destinazione) previste.

Esemplificazione progettuale (vedi Art. 21.1.4)

AREA MUNICIPIO

scala 1 : 500

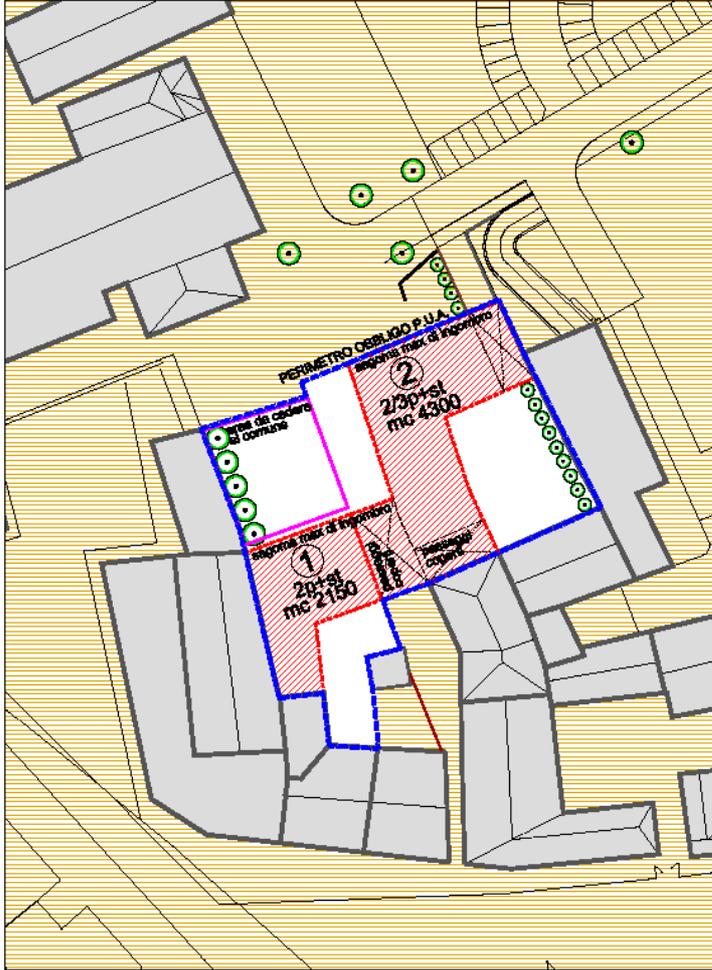
demolizioni



AREA MUNICIPIO

scala 1 : 500

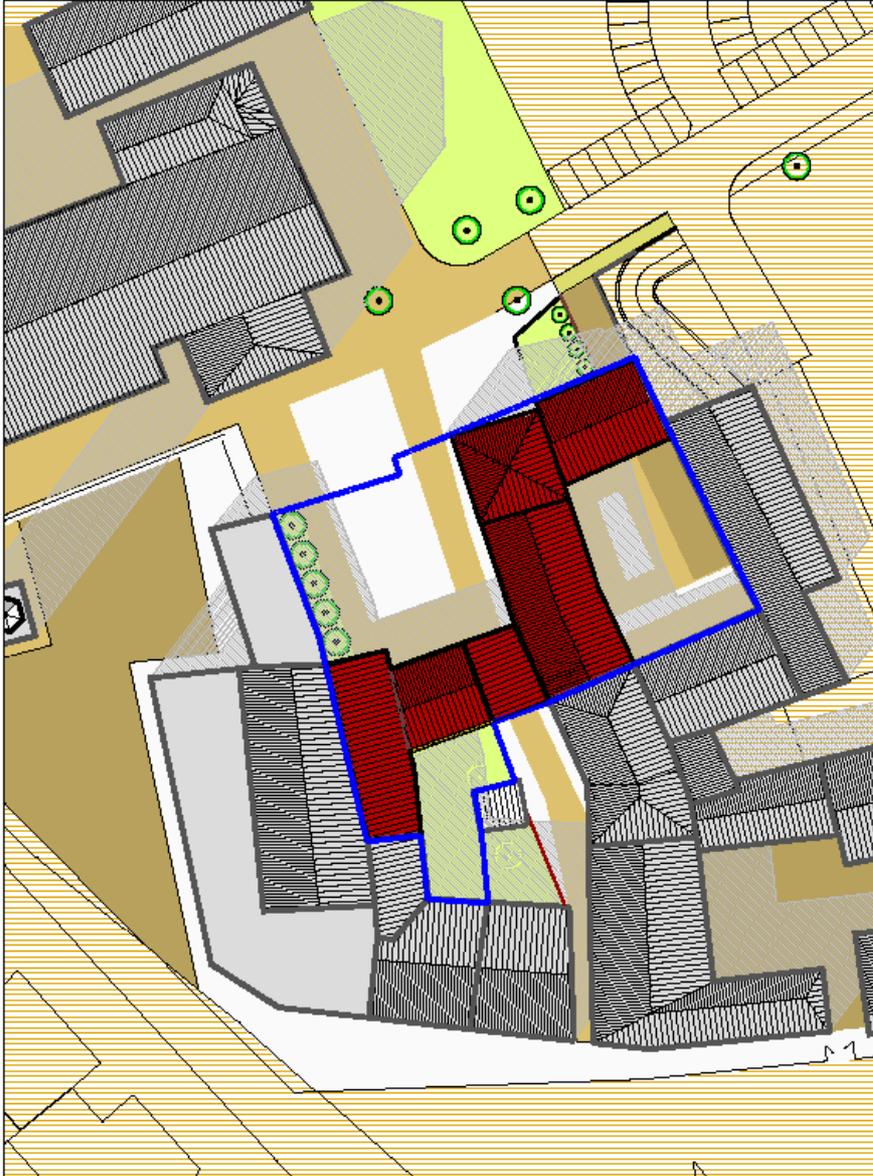
prescrizioni progettuali



AREA MUNICIPIO

scala 1 : 500

esemplificazione progettuale



INDICE GENERALE

TITOLO I.....	1
DISPOSIZIONI GENERALI.....	1
ART. 1 - RIFERIMENTI ALLA LEGISLAZIONE VIGENTE.....	1
TITOLO II.....	2
ATTUAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI.....	2
ART. 2 – VALIDITÀ DEL P.I.....	3
ART. 3 – RAPPORTO TRA P.A.T. , P.I.....	3
ART. 4 ATTUAZIONE DEL P.I.....	3
ART. 5 PEREQUAZIONE URBANISTICA, COMPENSAZIONE E CREDITO EDILIZIO.....	4
ART. 6 DOTAZIONI URBANE.....	4
ART. 7 – PIANI URBANISTICI ATTUATIVI.....	5
ART. 8 - RAPPORTO DEGLI STRUMENTI ATTUATIVI CON IL PI.....	5
ART. 9 INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE DI RECUPERO E PIANI DI RECUPERO.....	6
ART. 10 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO.....	6
TITOLO III.....	8
DEFINIZIONI URBANISTICO-EDILIZIE.....	8
INDICI DI FABBRICAZIONE, ELEMENTI GEOMETRICI E DEFINIZIONI PARTICOLARI.....	8
ART. 11 - INDICI DI FABBRICAZIONE.....	9
ART. 12 -UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI.....	9
ART. 13 -PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI.....	9
ART. 14 - DISPOSIZIONI PER LE DISTANZE.....	12
ART. 15 - DEFINIZIONE DI PARTICOLARI ELEMENTI ARCHITETTONICI.....	14
ART. 16 - DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI E VARIAZIONI.....	15
TITOLO IV.....	16
DISCIPLINA URBANISTICA DELLA FABBRICAZIONE.....	16
ART. 17 - CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE TERRITORIALI OMOGENEE.....	17
ART. 18 - NORME COMUNI ALLE ZONE RESIDENZIALI.....	18
ART. 19 - EDIFICI PREESISTENTI.....	18
ART. 20 -RECUPERO DEI SOTTOTETTI ESISTENTI A FINI ABITATIVI.....	18
ART. 21 – ZONA A DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO.....	19
ART. 22 SCHEDE B COMPRESSE IN AMBITI DI EDIFICAZIONE DIFFUSA E/O RELATIVE AD EDIFICI ISOLATI.....	22
pag.99.....	1
ART. 23 - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI NEGLI IMMOBILI DI VALORE CULTURALE DELLA ZONA “A” E DELLE SCHEDE B ESTERNE AI CENTRI STORICI.....	24
ART. 24 - Z.T.O. "B": DI EDILIZIA RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO.....	31
ART. 25 - Z.T.O. "C1": INTERMEDIA DI ESPANSIONE DI AREE PARZIALMENTE EDIFICATE.....	32
ART. 26 - NORME COMUNI ALLE Z.T.O. "C1".....	36
ART. 27 - Z.T.O. "C2" DI ESPANSIONE RESIDENZIALE E P.E.E.P.....	36
ART. 28 - Z.T.O. DI TIPO "D" PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E P.I.P.....	38
ART. 29 - NORME SPECIALI PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI.....	50
ART. 30 – AREE IDONEE PER INTERVENTI DIRETTI AL MIGLIORAMENTO DELLA QUALITÀ URBANA E TERRITORIALE.....	50
ART. 31 – OBBLIGO DI INDAGINE ARCHEOLOGICA PREVENTIVA.....	51
ART. 32 - Z.T.O. DI TIPO "E": ZONE AGRICOLE - DISCIPLINA GENERALE.....	51
ART. 33 - DISCIPLINA DELLE SOTTOZONE AGRICOLE DI TIPO "E".....	55
ART. 34 - AREA AGRICOLA DI INTERESSE STORICO-ARCHEOLOGICO.....	61
ART. 35 - ZONE "F" - ZONE PER SERVIZI ED IMPIANTI DI INTERESSE COMUNE.....	62
ART. 36 - ZONE "F" - PARAMETRI URBANISTICI.....	62
ART. 37 - PARCHI E GIARDINI STORICI E SPAZI SCOPERTI PRIVATI DI INTERESSE STORICO - AMBIENTALE	65
ART. 38 – PARCO NATURALE.....	65
ART. 39 - PERCORSI PEDONALI E PISTE CICLABILI. AREE SCOPERTE ED ELEMENTI LINEARI E PUNTUALI DI PARTICOLARE PREGIO.....	65
ART. 40 - CONI VISUALI.....	66
ART. 41 - ATTIVITÀ DI CAVA.....	66
ART. 42 - AREE PER IMPIANTI TECNOLOGICI.....	66
TITOLO V.....	67
DISPOSIZIONI PER IL SISTEMA DELLA MOBILITA'.....	67
ART. 43 - INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ.....	68
ART. 44 - SCHEDA NORMATIVA MIRATA: REGOLAMENTAZIONE TECNICA PER LA COSTRUZIONE DELLA NUOVA VIABILITÀ' DI GRANDE COMUNICAZIONE "COSTABISSARA - MALO" CON DEVIAZIONE PER CALDOGNO.....	68
ART. 45 - PARCHEGGI.....	68

TITOLO VI.....	69
CLASSIFICAZIONE ACUSTICA DEL TERRITORIO.....	69
ART. 46 - ADEMPIMENTI A CARICO DI CHI INTENDE EFFETTUARE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE.....	70
ART. 47- CONTENUTI DELLA DOCUMENTAZIONE DI PREVISIONE DI IMPATTO E DI CLIMA ACUSTICO	70
ART. 48 - REGOLAMENTAZIONE DELLE ATTIVITÀ TEMPORANEE, MANIFESTAZIONI E SPETTACOLI IN LUOGO PUBBLICO.....	71
TITOLO VII.....	72
TUTELA IGIENICO SANITARIA DELLA POPOLAZIONE DALL'ESPOSIZIONE A RADIAZIONI NON IONIZZANTI GENERATE DA STAZIONI RADIO BASE.....	72
ART. 49 - IMPIANTI DI COMUNICAZIONE ELETTRONICA – CRITERI DI LOCALIZZAZIONE E FASCE DI RISPETTO.....	73
ART. 50 - DIVIETI DI INSTALLAZIONE (soppresso).....	73
ART. 51 - DOCUMENTI ALLEGATI ALLA DOMANDA DI CONCESSIONE (soppresso).....	73
TITOLO VIII.....	74
IMPIANTI PER LA DISTRIBUZIONE DEI CARBURANTI.....	74
ART. 52 - IMPIANTI PER LA DISTRIBUZIONE DEI CARBURANTI.....	75
TITOLO IX.....	76
VINCOLI E TUTELE.....	76
ART. 53 – VINCOLI.....	77
ART. 54 – MONITORAGGIO E TUTELA.....	79
ART. 55 – PRESCRIZIONI E VINCOLI PER SITI DELLA RETE NATURA 2000	80
ART. 55 bis– MISURE COMPENSATIVE DELLA MITIGAZIONE IDRAULICA.....	80
ART. 55 ter – ZONE DI ATTENZIONE IN RIFERIMENTO AGLI ART. 5 E 8 DEL PAI	86
TITOLO X.....	87
NORME FINALI.....	87
ART. 56 POSSIBILITA' DI DEROGA.....	88
ART. 57 - EDIFICI CONDONATI.....	88
ART. 58 - VALIDITÀ DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI APPROVATI IN ATTUAZIONE DEL PRG PREVIGENTE.....	88
ART. 59 -NORME PARTICOLARI TRANSITORIE SULLE DISTANZE.....	88
ART. 60 - INCOMPATIBILITA' CON ALTRE NORME.....	88
ART. 61 - NORME ABROGATE.....	89
ALLEGATO: AMBITO DI PERTINENZA DELLE FORNACI.....	90
pag.99.....	95