



**COMUNE DI NOVE**  
Provincia di Vicenza

**P.R.C.**

Elaborato



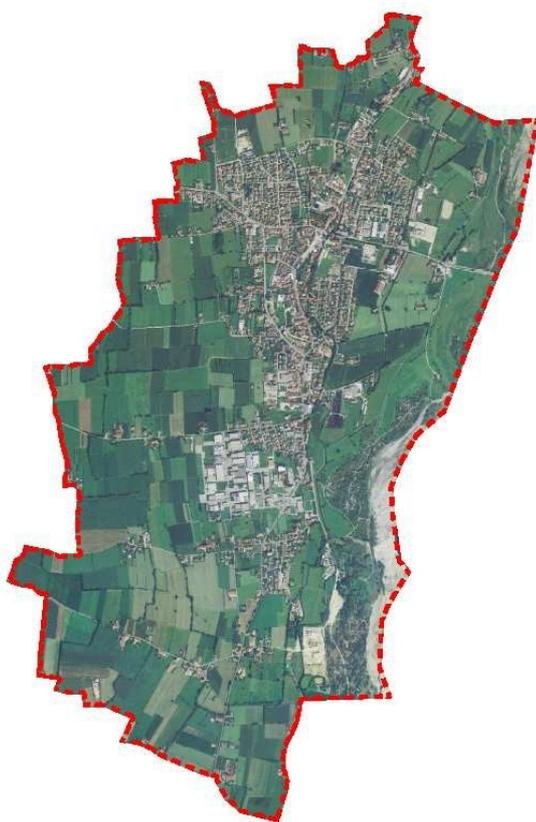
Scala



# **PIANO DEGLI INTERVENTI**

## **VARIANTE n. 5**

# **NORME TECNICHE**



**IL SINDACO**

Dott.ssa Raffaella Campagnolo

**IL SEGRETARIO**

Dott. Giuseppe Lavedini

**L'ASSESSORE**

Arch. Rachele Lucia Sebellin

**Adottato:**

Deliberazione del C.C.  
n. 03 del 26/01/2021

**Approvato:**

Deliberazione del C.C.  
n. 15 del 27/04/2021

**PROGETTISTI:**

*Arch. Cristiano Caputi, Arch. Gioia Munari.*

Responsabile Area Tecnica

Arch. Cristiano Caputi

DATA: gennaio 2021

## TITOLO PRIMO

### NORME DI CARATTERE GENERALE

#### Art. 1 - Finalità del Piano degli Interventi

1. Il Piano Regolatore Comunale (P.R.C.) del Comune di Nove si articola in Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), approvato in Conferenza dei Servizi in data 19/07/2016 Prot. N. 49073 con la procedura copianificata tra Provincia e Comune ex. Art 15 L.R. 11/2004.
2. Ai sensi del comma 5 bis dell'art.48 della L.R.V. n.11 del 23 aprile 2004 e, s.m.i., "*A seguito dell'approvazione del primo Piano di Assetto del Territorio (PAT), il Piano Regolatore Generale vigente, per le parti compatibili con il PAT, diventa il Piano degli Interventi*".
3. Ai sensi dell'art. 12 della L.R. n. 11/2004, il Piano degli Interventi (P.I.) è il piano urbanistico operativo che, in coerenza e in attuazione del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio, programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.
4. L'Amministrazione comunale di Nove esercita le proprie funzioni in materia di pianificazione del territorio disciplinando, con il presente P.I. e gli strumenti urbanistici di attuazione e coordinamento in esso previsti, la tutela ed il controllo dell'uso del suolo e gli interventi di conservazione e di trasformazione del territorio a scopi insediativi, residenziali e produttivi con le seguenti finalità:
  - la difesa attiva del suolo, delle risorse naturali ed ambientali nonché dei beni culturali storici ed artistici;
  - il recupero e la piena e razionale utilizzazione del patrimonio edilizio ed infrastrutturale esistente, nonché la riqualificazione dei tessuti urbanistici, edilizi ed ambientali degradati o inadeguati;
  - la valorizzazione del territorio rurale, preservandone la funzione agricola sia come risorsa produttiva, che come garanzia per la conservazione delle prerogative ambientali;
  - il controllo qualitativo e quantitativo degli insediamenti abitativi e produttivi, della rete infrastrutturale e degli impianti ed attrezzature pubblici o di interesse pubblico;
  - la equilibrata dotazione e distribuzione dei servizi sociali pubblici sul territorio e negli insediamenti, anche ai fini di una efficace organizzazione e gestione.
5. L'Amministrazione comunale, al fine di realizzare le previsioni del P.R.C.
  - favorisce la partecipazione democratica ad ogni momento decisionale e gestionale;
  - attua una responsabile gestione dei processi di trasformazione del territorio chiamando tutte le forze produttive ed i singoli privati a partecipare alla realizzazione delle opere previste, di concerto con l'Amministrazione, nel rispetto dell'interesse generale della comunità e subordinando ad esso ogni interesse particolare e settoriale;

- programma e coordina gli investimenti e la spesa pubblica sul territorio;
- coordina i propri strumenti di gestione urbanistica con quelli di altri Enti ed Istituzioni operanti nel territorio, ed in particolare con quelli predisposti dalla Regione Veneto e dalla Provincia di Vicenza.

## Art. 2 – Elaborati del Piano degli Interventi (P.I.)

1. Il Piano degli Interventi del Comune di Nove è costituito dagli elaborati di seguito elencati:

- Relazione programmatica;
- Elaborati grafici
  - Tav. 1- Parte nord scala 1:2000;
  - Tav. 2 - Parte centrale scala 1:2000;
  - Tav. 3 - Parte sud scala 1:2000;
- Norme Tecniche Operative;
- Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;
- Registro dei crediti Edilizi;
- banca dati alfanumerica.

2. Nel caso di discordanze tra le indicazioni contenute nelle diverse planimetrie, si considerano prevalenti quelle contenute nella planimetria redatta nella scala di maggior dettaglio; nel caso di discordanza tra tavole e le presenti norme, prevalgono le norme; nel caso di discordanza tra il Prontuario e le norme, prevalgono ancora le norme.

3. Quando la presente normativa richiama il concetto di edifici esistenti si intendono, salvo diversa specificazione, quelli legittimamente esistenti alla data di adozione della prima variante al P.I..

4. Quando nelle tavole del P.I. sono riportati i vincoli e le tutele, l'indicazione cartografica va così interpretata:

- a) Per i vincoli e le tutele disposti in recepimento automatico di norme di legge o provvedimenti emessi dagli Enti competenti, l'indicazione cartografica ha valore ricognitivo rimandando, in caso di dubbio interpretativo, all'esatta individuazione operata nel provvedimento originario; l'eventuale modifica (in senso positivo o negativo) degli elementi generatori di vincolo e/o delle relative disposizioni di legge, a seguito di modificazione degli stessi, comporta automatica modifica delle relative norme di tutela.
- b) Nel caso di vincoli e tutele disposti da provvedimenti di competenza comunale (P.A.T., P.I., ordinanze sindacali ecc.) sono da intendersi prescrittivi fatto salvo quanto precisato al precedente punto 2.

5. Per la definizione esecutiva degli allineamenti e dei perimetri previsti dal P.I. e, conseguentemente, delle superfici e del volume edificabile, valgono gli allineamenti e i perimetri ottenuti dal trasferimento delle previsioni in scala 1:2000 del Piano degli Interventi sul rilievo topografico dell'area interessata dall'intervento.

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

7. Nel caso di difformità tra il perimetro e la superficie risultante dalle planimetrie catastali, dalle planimetrie del P.I. e dal rilievo topografico, in riferimento ai medesimi oggetti, 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.

8. Per quanto non espressamente previsto dalle presenti norme si richiamano le disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale, nonché le leggi Regionali e Statali.

## Art. 3 - Attuazione del Piano degli Interventi

1. Il Piano degli Interventi (P.I.) rapportandosi con il Documento Unico di Programmazione (DUP), con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali, si attua attraverso interventi diretti o per mezzo di piani urbanistici attuativi (P.U.A.), con progetti di opere pubbliche e con tutti i piani ed i progetti di settore che concorrono a determinare l'uso dei suoli e degli edifici, secondo le modalità previste dalle leggi e regolamenti vigenti in materia e dalle presenti Norme Tecniche Operative (N.T.O.).

Gli interventi diretti sono:

- a. permesso di costruire (P.d.C.);
- b. denuncia di inizio attività (D.I.A.);
- c. segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.);
- d. comunicazione attività edilizia libera (C.I.L. – C.I.L.A.).

Gli interventi indiretti sono:

- a. i programmi integrati di intervento (art.19 L.R. n.11/2004);
- b. i piani urbanistici attuativi (P.U.A.) pubblici o privati (art.19 L.R. n.11/2004);
- c. gli accordi tra soggetti pubblici e privati (art.6 L.R. n.11/2004);
- d. gli accordi di programma (art.7 L.R. n.11/2004).

2. Dalla data di adozione del P.I. sono fatte salvi i permessi di costruire rilasciati, nonché le D.I.A., S.C.I.A. e C.A.E.L. presentate, a condizione che i lavori siano eseguiti nei termini di validità degli stessi, come fissati dalla legislazione statale e regionale. Sono inoltre fatti salvi i procedimenti in corso di esame istruttorio dal parte dell'Ufficio Tecnico.

3. Le richieste di stralcio di edificabilità accolte implicano un vincolo di inedificabilità dell'area per 10 anni.

## Art. 4 - Efficacia del Piano degli Interventi

1. Il P.I. produce effetti conformativi della proprietà per le parti non oggetto di vincolo, anche attraverso i Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.); diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell'Albo pretorio del Comune di Nove. Al momento dell'entrata in vigore del P.I. i piani attuativi già approvati mantengono la loro efficacia fino al momento della loro naturale decadenza.

2. Gli impegni derivanti da rapporti convenzionali, da previsioni di piani urbanistici o di permessi di costruire, relativi alla cessione di aree per scopi pubblici o alla realizzazione di opere pubbliche e ad altri specifici impegni assunti al momento della realizzazione degli interventi o delle opere, restano salvi.

3. Secondo quanto previsto all'art. 18, comma 7, della L.R. n.11/2004, decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli

preordinati all'esproprio di cui all'art. 34 della L.R. n.11/2004. In tali ipotesi, fino ad una nuova disciplina urbanistica, si applica, comunque, l'articolo 33 L.R. n.11/2004.

In caso di decadenza le previsioni possono essere confermate con un nuovo P.I., oppure ricollocate nel rispetto dei parametri generali stabiliti dal P.A.T.

## Art. 5 – Rapporto tra il P.A.T. ed il P.I.

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 P.A.T., ed il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità analizzati nella V.A.S.;
- 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 P.A.T., ed il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità analizzati nella V.A.S.;
- 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 P.A.T., ed il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità analizzati nella V.A.S.;
- in tutti i casi in cui tale possibilità è prevista da norme o atti di pianificazione di livello superiore e dalle presenti norme.

## Art. 6 – Perequazione urbanistica

1. In conformità agli indirizzi richiamati dall'art. 50 delle N.T. del P.A.T. l'istituto della Perequazione urbanistica si applica alle seguenti classi di trasformazione:

- Nuovi lotti liberi o ampliamenti di zone residenziali individuati dal nuovo Piano degli Interventi in aggiunta a quanto già previsto dal P.R.G./P.I.;
- Zone di espansione dell'edificato individuate in aggiunta a quelle già previste dal P.R.G./P.I. vigente;
- Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale (art. 30 delle N.T.A. del P.A.T.);
- Aree di riqualificazione e riconversione (art.31 NTA del PAT);
- Cambio d'uso di edifici non più funzionali alla conduzione del fondo;
- Accordi tra soggetti pubblici e privati.

2. La perequazione potrà attuarsi attraverso:

- a) la cessione al Comune di corrispondenti potenzialità edificatorie da utilizzare prioritariamente:
  - per realizzare servizi pubblici, servizi di uso pubblico, attrezzature di interesse generale;
  - per la realizzazione di edilizia residenziale pubblica e/o convenzionata;

- per la localizzazione delle aree destinate ad ospitare i crediti edilizi o altre forme di compensazione urbanistica;
  - per la formazione di sistemi ecologici (aree verdi attrezzate, filari alberati, bacini di laminazione, ...), anche ad integrazione di analoghi sistemi esistenti.
- b) la realizzazione diretta e/o il contributo per la realizzazione di opere pubbliche all'esterno della zona interessata o la cessione di aree a standard eccedenti i limiti di dimensionamento stabiliti dal P.I. per un importo equivalente.
- c) in alternativa potrà essere consentita la monetizzazione di tutta o parte della quota perequativa a favore del Comune.
3. I criteri perequativi relativi al piano degli interventi sono definiti da apposito atto di indirizzo approvato dal Consiglio Comunale.
4. Non sono computabili nelle aree da cedere ai fini perequativi, le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
5. Modalità perequative diverse potranno essere definite nel contesto degli accordi tra soggetti pubblici e privati di cui agli articoli 6 e 7 della legge regionale n.11/2004.  
In ogni caso dovrà essere garantita l'applicazione di criteri di valutazione omogenei per tutte le operazioni di trasformazione previste dallo stesso P.I. in ambito comunale.

## Art. 7 - Credito edilizio

1. In conformità a quanto stabilito dagli artt. 51-52 delle N.T. del P.A.T. ed alle disposizioni di cui agli artt. 36 e 37 della LR 11/2004, il Comune riconosce il credito edilizio per le tipologie di intervento di seguito indicate:
- a. riconversione;
  - b. demolizione e/o rimozione di opere incongrue e/o di elementi di degrado;
  - c. riordino della zona agricola;
  - d. tutela, riqualificazione e valorizzazione;
  - e. demolizione di edifici, anche singoli, in contrasto con l'ambiente;
  - f. cessione di aree ed eventuali edifici oggetto di vincolo espropriativo (compensazione urbanistica);
  - g. trasformazione di aree ed edifici in contrasto con i valori e le tutele di cui alla Tav.4/b - Carta della Trasformabilità del P.A.T.;
  - h. ulteriori interventi su ambiti strategici finalizzati alla salvaguardia del territorio e alla sua riqualificazione, puntualmente individuati dal Piano degli Interventi e dalle successive varianti;
  - i. interventi finalizzati all'allontanamento di manufatti dalle aree e dalle fasce di rispetto.
  - j. cessione di aree per l'attuazione di interventi volti alla tutela del territorio sotto il punto di vista del rischio idraulico e l'attuazione stessa di tali tipologie di interventi.
  - l. cessione di aree per l'attuazione di interventi di adeguamento e completamento della rete viaria e dei percorsi ciclo-pedonali e/o di recupero e valorizzazione della viabilità rurale;
  - m. interventi su contesti interessati da Ville Venete di particolare interesse provinciale volti a incentivare l'eliminazione di eventuali elementi detrattori del paesaggio o di edificazione incongrua per migliorare la percezione visiva del contesto prevedendo la demolizione con eventuale ricostruzione o accorpamento in posizione congrua degli edifici o manufatti deturpanti.
2. I Crediti Edilizi vengono annotati nello specifico Registro allegato al Piano degli Interventi.

3. Gli ambiti nei quali è consentito l'utilizzo del credito edilizio sono i seguenti:
- nelle stesse aree oggetto degli interventi relativi alle fattispecie di cui al precedente punto 1 nel rispetto degli obiettivi di riqualificazione e riordino ambientale, ad eccezione degli interventi di cui al punto i) per i quali è possibile l'utilizzo del credito nelle aree limitrofe al di fuori della fascia di rispetto;
  - nelle zone di tipo B e C1, ammettendo un incremento massimo dell'edificabilità fondiaria di zona non superiore al 20% e comunque nel rispetto dei restanti parametri di zona;
  - nelle zone di tipo C2, ammettendo un incremento massimo dell'edificabilità fondiaria di zona non superiore al 30% e comunque nel rispetto dei restanti parametri di zona;
  - nelle zone di tipo D, ammettendo un incremento massimo dell'edificabilità fondiaria di zona non superiore al 20% e comunque nel rispetto dei restanti parametri di zona;
  - nelle aree cedute al Comune a seguito dell'applicazione della perequazione urbanistica;
  - in ambiti edificabili privati specificatamente individuati dal P.I. in applicazione delle disposizioni previste dal P.A.T..

4. I crediti sono liberamente commerciabili e trasferibili nelle diverse A.T.O. Il trasferimento del Credito edilizio avviene nelle forme degli atti di trasferimento della proprietà come stabilite dalle norme in materia ed associato ad una o più particelle catastali. Una volta trasferito, il credito dovrà essere obbligatoriamente speso in termini edificatori nell'area di trasferimento nel termine di dieci anni dalla data di annotazione nel registro.

5. Il credito edilizio frutto degli interventi di riqualificazione ambientale, paesaggista ed urbana, così come indicati nelle categorie definite dal P.A.T., è commisurato alla somma del valore di mercato delle opere da demolire e dei costi di demolizione, di bonifica e di rinaturalizzazione dell'area.

Per favorire l'attuazione di tali interventi potrà essere riconosciuto in sede di approvazione dell'intervento, un incremento del credito edilizio determinato fino al massimo del 20%.

6. Nel caso di cessione bonaria di aree destinate ad interventi di adeguamento o completamento della rete viaria e dei percorsi ciclo-pedonali ricadenti all'interno di zone residenziali o produttive, andrà riconosciuto un credito corrispondente alle potenzialità edificatorie dell'area ceduta incrementata del 20% che potrà essere utilizzato all'interno della restante zona in proprietà o su area agricola adiacente per una superficie equivalente a quella dell'area ceduta. Nel caso di cessione di aree agricole andrà riconosciuto un credito equivalente al valore di mercato dell'area ceduta incrementato del 20% che potrà essere utilizzato in conformità alle disposizioni di cui ai precedenti punti 2 e 3.

7. Il trasferimento del credito edilizio fra aree di diverso valore immobiliare o il mutamento della sua destinazione urbanistica, devono rispettare il principio della equivalenza del valore immobiliare corrispondente. A tal fine, alla determinazione comunale in cui sono riconosciuti i diritti edificatori esito di tali operazioni, è allegata apposita perizia estimativa.

## Art. 8 - Compensazione urbanistica

1. Il credito edilizio conseguente alla cessione di aree e/o edifici per la realizzazione di opere ed interventi pubblici (compensazione Urbanistica), è determinato sulla base dell'equivalenza del valore economico tra gli immobili soggetti a compensazione ed i diritti edificatori compensativi con riferimento alla categoria urbanistica, alla destinazione d'uso ed all'andamento del mercato immobiliare e, se del caso, anche con riferimento alle micro zone catastali.

## Art. 9 - Accordi tra soggetti pubblici e privati

1. Il Comune, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, può concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico. Tali accordi sono finalizzati alla determinazione di previsioni aventi contenuto discrezionale in atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata e senza pregiudizio dei diritti di terzi.
2. Per la definizione e realizzazione di programmi d'intervento o di opere pubbliche o di interesse pubblico che richiedono l'azione integrata e coordinata di Comuni, Province, Regione, Amministrazioni statali e altri soggetti pubblici o privati, può essere altresì promossa la conclusione di Accordi di Programma ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs.n. 267/00 e successive modificazioni.
3. Gli accordi di cui ai commi precedenti dovranno contenere almeno:
  - i dati relativi ai soggetti proponenti;
  - una scheda normativa che espliciti gli interventi previsti corredata da idonei elaborati grafici e fotografici, norme tecniche e parametri dimensionali specifici;
  - uno schema di atto d'obbligo/convenzione che precisi le modalità ed i tempi di attuazione degli interventi e gli impegni assunti dalle parti;
  - una valutazione della compatibilità ambientale degli interventi;
  - ogni altra documentazione tecnica utile per la valutazione della proposta rapportata agli obiettivi prefissati.
4. Nel caso di accordi ai sensi dell'art 6 della L.R. 11/2004, la proposta va sottoposta all'esame della Giunta Comunale e, nel caso di valutazione positiva, alla successiva approvazione del Consiglio Comunale che dovrà verificare la sussistenza del rilevante interesse pubblico in funzione:
  - a) della riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale derivante dall'attuazione dell'intervento proposto;
  - b) degli obiettivi di sostenibilità ambientali che l'intervento persegue;
  - c) dell'equilibrio tra interessi pubblici e privati nella ripartizione del valore aggiunto che l'intervento determina.
5. Gli accordi tra enti pubblici e soggetti privati costituiscono parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede e sono approvati attraverso le specifiche procedure previste dagli artt.6 e 7 della L.R. 11/2004, in relazione alla tipologia degli accordi medesimi.

## TITOLO SECONDO-

### - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.I.

#### Art. 10 – Modalità di attuazione del P.I.

1. Il Piano degli Interventi si attua mediante:

- interventi diretti, eventualmente assoggettati a progettazione unitaria o di comparto;
- piani urbanistici attuativi.

2. Il P.I. individua nelle planimetrie di piano e/o nelle presenti norme, le parti di territorio soggette a interventi edilizi diretti e quelle soggette alla preventiva formazione di piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata.

3. Il P.I. subordina in ogni caso gli interventi di sviluppo e/o trasformazione, nelle singole zone a tessuto insediativo omogeneo, all'accertamento dell'adeguatezza delle reti tecnologiche esistenti e dei collegamenti viari adeguate al carico urbanistico indotto dall'intervento o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento edificatorio mediante convenzione e/o atto unilaterale d'obbligo redatto ai sensi dell'art. 11 della legge 241/90, anche ai fini dell'applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica.

4. Gli interventi di natura urbanistica e edilizia devono rispettare la legislazione nazionale e regionale vigente, la disciplina urbanistica del Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (P.T.R.C.), del Piano Territoriale di coordinamento Provinciale della Provincia di Vicenza (P.T.C.P.), del P.A.T. e quella specifica operativa del P.I.

#### Art. 11 - Interventi edilizi diretti (I.E.D.)

1. Gli interventi edilizi diretti sono quelli ammissibili senza la preliminare approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo.

2. Ogni intervento, su lotto libero (non edificato), dovrà preventivamente accertare l'adeguatezza dei collegamenti viari e delle reti tecnologiche esistenti. In particolare dovranno essere indicate le caratteristiche dimensionali della viabilità di accesso, del sistema di smaltimento delle acque meteoriche e fognarie.

L'edificazione sarà comunque subordinata all'allargamento della viabilità per il tratto prospiciente l'area di proprietà posta in continuità con la viabilità esistente fino ad una larghezza minima di 6,5 ml.

3. Sono sempre ammessi in diretta attuazione del P.I., anche in assenza dei piani attuativi dallo stesso richiesti, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui alle lettere a), b), c) e d), dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e s.m.i. e quelli di completamento su parti del territorio già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria, fatte salve eventuali diverse indicazioni puntuali relative agli edifici di tutela individuati dal P.I..

4. Il P.I. conferma anche alcune edificazioni residenziale a volumetria predefinita di 600 mc fuori terra ed altezza massima di 6,50 m derivanti dal P.R.G.. La volumetria predefinita sita in zona D1/29 è di 1000 mc fuori terra. Per tali interventi vale quanto precisato al punto 2 del presente articolo.

Per quanto concerne la volumetria predefinita catastalmente individuata al foglio 4 mm.nn. 244-245-246 l'edificazione è subordinata alla redazione di uno strumento unitario che preveda la cessione gratuita la Comune delle aree necessarie per la realizzazione della pista ciclabile che collega via Segavecchia a via San Giuseppe catastalmente censite al foglio 4 mm.nn. 239-240-241-242-243.

## Art. 12 – Interventi soggetti a Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.)

1. I Piani Urbanistici Attuativi sono quelli previsti dalla vigente legislazione richiamata dall'art. 19 della LR 11/04 ed assumono, in considerazione degli interventi previsti, i contenuti e l'efficacia:

- a) del Piano Particolareggiato e dei Piani di Lottizzazione, di cui agli articoli 13 e 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 "Legge urbanistica" e successive modificazioni;
- b) del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167 "Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare" e successive modificazioni;
- c) del Piano delle aree da destinare ad Insediamenti Produttivi di cui all'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 "Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica; norme sulla espropriazione per pubblica utilità, modifiche ed integrazioni alla legge 17 agosto 1942, n. 1150; legge 18 aprile 1962, n. 167; legge 29 settembre 1964, n. 847; ed autorizzazione di spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionata." e successive modificazioni;
- d) del Piano di Recupero di cui all'articolo 28 della legge 5 agosto 1978, n. 457 "Norme per l'edilizia popolare" e successive modificazioni;
- e) del Piano Ambientale di cui all'articolo 27 della legge regionale 16 agosto 1984, n. 40 "Nuove norme per la istituzione di parchi e riserve naturali regionali" e successive modificazioni;
- f) del Programma Integrato di cui all'articolo 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179 "Norme per l'edilizia residenziale pubblica" e successive modificazioni; in particolare il Programma Integrato è lo strumento di attuazione della pianificazione urbanistica per la realizzazione coordinata, tra soggetti pubblici e privati, degli interventi di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale. La riqualificazione si attua mediante il riordino degli insediamenti esistenti e il ripristino della qualità ambientale anche attraverso l'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie e dell'arredo urbano, il riuso di aree dismesse, degradate, inutilizzate, a forte polarizzazione urbana, anche con il completamento dell'edificato.

I P.U.A. sono attuati dagli aventi titolo, anche mediante comparti urbanistici e consorzi.

2. Il P.I. individua le zone in cui l'urbanizzazione e l'edificazione sono soggette alla formazione di piani urbanistici attuativi. L'edificazione all'interno di tali aree è subordinata all'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo indipendentemente dal fatto che porzioni di dette aree si configurino come di completamento e risultino già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

3. La delimitazione dell'ambito territoriale dei singoli piani urbanistici attuativi è indicata dal P.I.: la sua estensione deve in ogni caso consentire la razionale organizzazione urbanistica dell'insediamento e rispondere a quanto prevedono le leggi regionali vigenti.

La Giunta Comunale con propria deliberazione può delimitare ambiti di intervento, unità minime di intervento nuove o diverse rispetto a quelle indicate nelle tavole del P.I. purchè ciò non pregiudichi la razionale organizzazione dell'area nel suo complesso o determini la formazione di aree che per localizzazione o dimensione non potranno essere successivamente coerentemente utilizzate (aree di risulta).

4. Nella redazione dei singoli piani attuativi devono essere assicurati gli standard primari nel rispetto delle indicazioni e delle quantità previste dalle presenti N.T.O. relativamente alle diverse destinazioni d'uso. Gli standard secondari, in seguito a specifiche verifiche sulla reale situazione dei luoghi, possono essere anche completamente monetizzati.

Le viabilità interne alle nuove zone di espansione dovranno raccordarsi in modo funzionale con la struttura viaria esistente. Le aree a verde pubblico dovranno essere accorpate, possibilmente in un'unica area, al fine di evitare la formazione di superfici non funzionali all'utilizzo da parte dei futuri residenti ed alla loro manutenzione. Gli spazi a parcheggio pubblico, invece, dovranno essere equamente distribuiti lungo la viabilità di P.U.A. al servizio delle abitazioni.

5. Gli strumenti urbanistici attuativi, rispetto al P.I., possono prevedere variazione del perimetro fino al 10% con trasposizioni di zona conseguenti alla definizione delle infrastrutture, dei servizi o finalizzate ad una più razionale organizzazione dell'area nonchè, se P.U.A. 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..

6. I Piani Urbanistici attuativi possono essere realizzati anche per stralci dimostrando comunque la funzionalità degli stessi rispetto all'area rimanente con particolare riferimento all'organizzazione generale dell'area, alla viabilità, alla localizzazione delle aree a standard ed alle reti di distribuzione.

7. Per aree assoggettate a Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.), o per stralci funzionali di estensione non superiore a mq 5.000 il Piano potrà essere realizzato con la procedura dell'intervento edilizio diretto presentando comunque tutti gli elaborati richiesti per i P.U.A. comprensivi di aree a standard.

## Art. 13 – Piani Urbanistici Attuativi

1. Gli Strumenti Urbanistici Attuativi approvati e convenzionati ed approvati e non convenzionati

sono individuati con apposita grafia nelle tavole di piano.

I parametri edilizi e quelli urbanistici delle aree interessate sono quelli riportati nella Relazioni e nelle Norme dei singoli P.U.A. approvati.

Per tali Piani è fatta salva la possibilità di apportare quelle varianti che non incidano sui criteri di dimensionamento già adottati per la loro redazione e comunque nel rispetto di quanto previsto dall'art. 12, punto 5, delle presenti N.T.O..

2. Nel caso di strumento urbanistico attuativo di iniziativa privata, trascorso il periodo di validità stabilito dalla convenzione, l'edificazione può essere comunque portata a termine con le modalità stabilite dal Piano Attuativo approvato, soltanto nel caso in cui l'urbanizzazione dell'area risulti completata e collaudata: diversamente è necessaria l'approvazione di un nuovo strumento urbanistico attuativo nel rispetto della nuova disciplina di zona stabilita dal P.I..

**Piani approvati e convenzionati:**

- 1- CENTRO STORICO P.d.R. "Torre dell'Acquedotto" D.G.C. n. 13 del 31/01/2012;
- 2- ZTO D3/6 e B5 P.d.R. "Gottellini Giones - Borsato Maria Rosa" D.C.C n. 46 del 6/12/2007;
- 3- Z.T.O. C2/5 P.d.L. "via Della Resistenza" D.G.C. n. 1 del 9/1/2015;
- 4- ZTO C2/21 P.d.L. "via Villa Raspa" D.G.C. n. 4 del 15/01/2013;
- 5- ZTO A1/23, Si 18/1 e VP – P.d. R. "Molini" D.G.C. n. 105 del 21/05/2013;
- 6- ZTO D1\*/13/A P.d.R. "via Segavecchia" DGC n. 168 del 6/08/2013 Piano solo adottato
- 7- ZTO A/20 P.d.R. "A/20-comparto SUD" D.G.C. n. 164 del 16.11.2016;
- 8- ZTO C2/11 P.d.L. "Cecchetto Giovanni, Giuliana, Mariella" D.G.C. n. 164 del 16.11.2016;
- 9- Z.T.O. C2/4 P.d.L. "Marini" D.G.C. n. 117 del 9/9/2016;
- 10- Z.T.O. C2/20 – P.d.L. "C2/12" D.C.C. n. 25 del 28/6/2011.

**Piano approvati e non convenzionati:**

- 1- ZTO B/2 P.d.R. "Bellò" D.C.C. n. 13 del 2/3/2009;
- 2- ZTO D1\*/12 P.d.R. D.C.C. n. 14 del 25/5/2011.

## **Art. 14 - Convenzioni Urbanistiche**

1. Il piano attuativo convenzionato è obbligatorio solo nelle ipotesi previste dall'art. 17, L.R. n. 11/2004 e quando espressamente richiesto dalle presenti N.T.O. del P.I.

2. In tutti i casi nei quali il Responsabile dell'UTC rilevi l'esigenza o l'opportunità di completare le opere di urbanizzazione esistenti (viabilità di accesso, sottoservizi ed allacciamenti), il Responsabile medesimo, ad integrazione degli elaborati richiesti per le domande di permesso di costruire, richiede la presentazione di una proposta progettuale delle aree libere integrata dalla sottoscrizione di una convenzione urbanistica o di un atto d'obbligo per l'esecuzione delle opere necessarie. La convenzione urbanistica potrà prevedere che il rilascio del certificato di agibilità sia subordinato al collaudo positivo delle opere di urbanizzazione previste, con possibile eccezione per il manto di usura della viabilità di accesso.

## **Art. 15 - Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale**

1. Tutti gli interventi edilizi ed urbanistici andranno realizzati nel rispetto degli obiettivi, indirizzi, prescrizioni e vincoli contenuti nel Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.

2. Il Prontuario è un ausilio progettuale che integra le presenti N.T.O., per quanto concerne gli interventi pubblici e privati, su spazi aperti ed edifici. Sulla base degli obiettivi fissati dal P.I. il Prontuario fornisce obiettivi, indirizzi, prescrizioni e vincoli relativamente alla:

- Progettazione delle opere di urbanizzazione;
- Interventi sui fabbricati oggetto di tutela;
- Indirizzi per l'edificazione nelle zone residenziali;
- Indirizzi per l'edificazione in zona agricola;
- Movimenti terra e muri di contenimento;
- Recinzioni;
- Pannelli solari e fotovoltaici;
- Insegne pubblicitarie;

- Misure di mitigazione dell'inquinamento;
- Indirizzi per la sostenibilità degli interventi;
- Tutela delle risorse naturalistico – ambientali;
- Indirizzi per gli interventi di compatibilità idraulica;
- Interventi di mitigazione paesaggistica ed ambientale.

## Art. 16 - Dotazione di spazi a parcheggio pubblico negli I.E.D.

1. Nelle Z.T.O. residenziali, commerciali, direzionali, produttive di completamento, gli interventi di nuova costruzione, devono prevedere spazi a parcheggio pubblico come di seguito precisato.

**Z.T.O. residenziali** – gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento e/o cambio di destinazione d'uso a fini residenziali, di ristrutturazione (ivi compresa la demolizione e ricostruzione), comportanti incremento delle unità abitative, dovranno assicurare una superficie da destinare a parcheggio pubblico pari ad almeno 2 posti auto (2X5X2,5=25 mq di superficie) per ogni nuova abitazione realizzata – salvo diverse specifiche indicazioni.

La realizzazione di tali aree a parcheggio andrà a scomputo degli oneri tabellari di urbanizzazione primaria fino ad un massimo del valore di monetizzazione di due parcheggi.

Le aree a parcheggio dovranno essere realizzate con tipologia e materiali consoni alle caratteristiche dei singoli luoghi e dotate di segnaletica orizzontale e verticale.

2. **Z.T.O. commerciali** - per gli interventi di nuova edificazione, di ampliamento e/o cambio di destinazione d'uso, anche parziale, ad attività commerciale o ristrutturazione di attività esistenti comportante aumento della superficie lorda di pavimento, la superficie da destinare a parcheggio dovrà essere così dimensionata:

a) esercizi di vicinato (superficie di vendita non superiore a 250 mq):  
0,40 mq/mq della SIp;

b) medie strutture di vendita fino a 1500 mq di Sv:  
1,00 mq/mq della Sv, e comunque non inferiori a 0,5 mq/mq della SIp;

Nel caso di ampliamento dimensionale il calcolo relativo alla dotazione di parcheggi verrà riferito alla sola superficie incrementale.

3. **Z.T.O. direzionali** - per gli interventi di nuova edificazione, di ampliamento e/o cambio di destinazione d'uso, anche parziale, ad **attività direzionale** o ristrutturazione di attività esistenti comportante aumento della superficie lorda di pavimento, la superficie da destinare a parcheggio pubblico (standard primario) non potrà essere inferiore a 0,5 mq/mq di s.l.p.

Nel caso di ampliamento dimensionale il calcolo relativo alla dotazione di parcheggi verrà riferito alla sola superficie incrementale.

4. **Z.T.O. produttive** - per gli interventi di nuova edificazione, di ampliamento e/o cambio di destinazione d'uso, anche parziale, ad **attività artigianale** e industriale o ristrutturazione di attività esistenti comportante aumento della superficie coperta, la superficie da destinare a parcheggio pubblico (standard primario) non potrà essere inferiore al 10% della superficie del lotto.

Nel caso di ampliamento dimensionale il calcolo relativo alla dotazione di parcheggi verrà riferito alla sola superficie incrementale.

5. **Z.T.O. turistico ricettive** - per gli interventi di nuova edificazione, di ampliamento e/o cambio di destinazione d'uso, anche parziale, ad **attività turistico ricettiva** o ristrutturazione di attività esistenti comportante aumento dei posti letto, la superficie da destinare a parcheggio pubblico (standard primario) non potrà essere inferiore a 10 mq/100 mc fuori terra con un minimo di un posto auto di 12,5 mq ogni 2 posti letto.

Nel caso di ampliamento dimensionale il calcolo relativo alla dotazione di parcheggi verrà riferito alla sola superficie incrementale.

6. Le disposizioni di cui ai punti precedenti si applicano anche nel caso di cambio d'uso senza opere comportanti variazione degli standard urbanistici.

7. Per gli spazi a parcheggio di cui al presente articolo dovrà essere documentata la realizzazione per il rilascio del certificato di Agibilità. È facoltà del Comune autorizzare particolari modalità di fruizione dei parcheggi (sorveglianza, chiusura, manutenzione) in relazione all'attività effettivamente svolta e all'organizzazione dell'intorno edificato.

8. Le superfici destinate a parcheggio in base ai precedente commi concorrono al calcolo della capacità edificatoria dell'area, del rapporto di copertura e non impongono particolari distanze da rispettare. Il vincolo a parcheggio aperto al pubblico può cessare contestualmente alla cessazione della destinazione d'uso che ne ha determinato l'individuazione.

9. Qualora per le caratteristiche e/o la localizzazione del sito non risulti possibile il reperimento delle superfici a parcheggio sopra richiamate o tali superfici non raggiungano la superficie di almeno 25 mq e/o l'Ufficio Tecnico Comunale non ne ritenga comunque indispensabile la realizzazione, potrà esserne consentita la monetizzazione sulla base dei valori stabiliti da apposita Delibera Comunale.

10. Al fine di incentivare la riqualificazione del Centro Storico, qualora sia documentata l'impossibilità di reperire le richieste superfici a parcheggio, l'importo relativo alla loro monetizzazione viene ridotto nella misura del 50% rispetto ai valori stabiliti dall'apposita Delibera Comunale.

## Art. 17 - Dotazione di spazi pubblici nei P.U.A

1. Fatte salve diverse indicazioni relative a specifiche zone, le dotazioni minime di spazi pubblici nelle zone soggette a P.U.A., sono le seguenti:

### 1.1 P.U.A. per Insediamenti Residenziali

*a. Aree destinate a standard urbanistici primari:*

- spazi a verde attrezzato: 5,00 mq / ab;
- parcheggio (compresi gli spazi di manovra): 7,00 mq / ab

*b. Aree destinate a standard urbanistici secondari:*

- 18 mq / ab.

Il numero di abitanti teorici dovrà essere calcolato attribuendo ad ogni abitante 150 mc di volume edificabile fuori terra.

La presenza di attività diverse (artigianali di servizio, commerciali, direzionali ecc.) all'interno di insediamenti residenziali comporta la necessità di reperire i relativi standard specifici pro-quota come precisato ai successivi punti.

### **1.2 P.U.A. per Insediamenti Artigianali e Industriali**

La superficie da destinare ad opere di urbanizzazione primaria (parcheggio) non può essere inferiore al 10% della superficie territoriale complessiva.

La superficie da destinare ad opere di urbanizzazione secondaria non sarà inferiore al 10% della superficie territoriale complessiva.

### **1.3 P.U.A. per Insediamenti Commerciali e Direzionali**

Per le destinazioni d'uso direzionali e commerciali devono essere garantiti spazi da destinare a servizi pubblici primari nella misura:

a) esercizi di vicinato: 0,5 mq/mq della SIp;

b) medie strutture di vendita fino a 1500 mq di Sv:

1,00 mq/mq della Sv, e comunque non inferiori a 0,7 mq/mq della SIp.

Le aree relative alle opere di urbanizzazione secondaria vanno conferite, previo parere dell'Amministrazione Comunale, all'interno dell'ambito territoriale di intervento del piano urbanistico attuativo; nelle zone appositamente indicate negli elaborati del P.I.; in alternativa ne è consentita la monetizzazione sulla base dei valori stabiliti con deliberazione del Consiglio Comunale.

Nel caso di insediamenti commerciali non aperti al pubblico (commercio all'ingrosso, depositi e magazzini) la dotazione di spazi pubblici ricavata in sede di P.U.A. può essere quella prevista al precedente punto 1.2) per le zone artigianali e industriali.

Qualora poi, in fase di attuazione dei singoli piani, vengano realizzati edifici a destinazione commerciale e direzionale aperti al pubblico, la dotazione complessiva di spazi pubblici, da verificarsi in sede di permesso di costruire, dovrà rispettare i limiti di cui la presente punto 1.3. In tal caso gli spazi pubblici, per la parte eccedente quella già reperita in sede di P.U.A., vanno ricavati all'interno della superficie fondiaria.

Il rapporto delle superfici a parcheggio, derivante da attività commerciale, può essere conseguito, entro il limite del 50%, anche mediante il reperimento in loco di aree private con vincolo di destinazione d'uso a parcheggio.

### **1.4 P.U.A. per Attività Turistico Ricettive**

La superficie da destinare ad opere di urbanizzazione primaria (parcheggio) non può essere inferiore a 10 mq/ 100 mc fuori terra.

La superficie da destinare ad opere di urbanizzazione secondaria non sarà inferiore a 5 mq/ 100 mc fuori terra.

### **1.5 P.U.A. per Insediamenti misti**

Nelle zone destinate ad insediamenti misti, la dotazione di spazi pubblici dovrà rispettare i limiti di cui ai punti precedenti, in relazione alle quote parti delle diverse destinazioni. La dotazione di spazi pubblici è assicurata mediante la cessione al Comune delle aree o tramite

vincolo di destinazione ad uso pubblico.

## Art. 18 - Parcheggi privati

1. All'interno delle zone residenziali ed agricole in tutti gli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione e ristrutturazione edilizia comportante aumento delle unità immobiliari, è obbligatorio reperire spazi da destinare a parcheggio privato, in misura di 1 mq/10 mc fuori terra di costruzione anche considerando la quota massima pari al 50% dei relativi spazi di manovra, e comunque non inferiore a:

- a) per ogni alloggio progettato, avente superficie utile abitabile massima di mq 70: due posti auto da ricavare esclusivamente nelle aree di pertinenza del fabbricato;
- b) per ogni alloggio progettato, avente la superficie utile abitabile superiore a mq 70: tre posti auto da ricavare esclusivamente nelle aree di pertinenza del fabbricato.

Ogni posto auto scoperto deve avere dimensioni minime di ml 2,5 x 5,00 = mq 12,5 e laddove possibile dovrà essere ricavato all'esterno delle recinzioni.

Negli interventi che comportano aumento delle unità abitative, qualora non sia possibile reperire le superfici necessarie nel lotto di pertinenza o in aree adiacenti ritenute idonee dal Responsabile dell'Ufficio, potrà esserne prevista la monetizzazione.

2. Per le attività produttive, commerciali e direzionali per ogni nuova unità immobiliare è obbligatorio in tutti gli interventi di nuova costruzione, demolizione con nuova costruzione e ristrutturazione edilizia con incremento delle unità immobiliari, predisporre parcheggi privati in misura non inferiore ad 1 posto auto / 100 mq di sup. utile o frazione.

3. Per attività alberghiere, sanitarie e simili è obbligatorio predisporre parcheggi privati nella misura di 1 posto auto / 2 camere e comunque non meno di 1 posto auto ogni 250 mq (o frazione di 250 mq) di sup. utile.

4. Per strutture con destinazione d'uso a teatro, cinematografo, ristorante e simili è obbligatorio predisporre parcheggi privati nella misura di 5 posti auto / 100 mq (o frazione di 100 mq) di sup. utile.

5. Le aree destinate ai parcheggi privati potranno essere ricavate all'interno delle costruzioni (autorimesse) oppure su aree scoperte all'interno del lotto o in aree attigue non facenti parte del lotto ma ad esso funzionalmente collegate purché siano asservite con vincolo di destinazione. Gli spazi a parcheggio esterni dovranno essere opportunamente sistemati ed arredati con il concorso di essenze arboree ed arbustive tipiche della flora locale.

6. Gli spazi per parcheggi privati realizzati in forza del presente articolo non sono gravati da vincoli pertinenziali di sorta né da diritti d'uso a favore dei proprietari di altre unità immobiliari e sono trasferibili autonomamente da esse.

## **TITOLO TERZO-**

### **- DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA –**

#### **Art. 19 - Criteri per la determinazione degli indici, dei parametri e metodi di misurazione**

Si riportano di seguito le definizioni urbanistiche per l'attuazione del P.I.:

##### **Edificabilità**

Volume massimo edificabile, fuori terra, espresso in mc per ogni mq di superficie interessata dall'intervento.

Se l'edificabilità è relativa ad un intervento edilizio diretto va riferita alla superficie fondiaria; se è relativa ad interventi subordinati a Piani Attuativi va riferita alla Superficie Territoriale.

##### **Edificabilità territoriale (E.t.)**

È il rapporto tra la quantità edificabile fuori terra ammessa in una zona o subzona omogenea e la superficie della zona omogenea stessa, perimetrata o campita nelle tavole del P.I.

##### **Edificabilità fondiaria (E.f.)**

È il rapporto tra la quantità di volume edificabile fuori terra e la superficie del lotto di edificazione al netto di qualsiasi superficie esistente o di P.I. destinata ad uso pubblico.

##### **Superficie fondiaria vincolata**

Ogni volume edilizio determina un vincolo di non edificazione sulla superficie fondiaria ad esso corrispondente, determinata in base all'Edificabilità prevista dal P.I.. I fabbricati esistenti alla data di approvazione del Piano, determinano un vincolo di inedificabilità sull'area pertinenziale nella quale insistevano a tale data, fino a raggiungere il valore prescritto dall'edificabilità della zona: la superficie vincolata potrà anche risultare inferiore a quella stabilita dall'edificabilità. La definitiva demolizione totale o parziale di un fabbricato, riduce o annulla il vincolo di inedificabilità corrispondente.

##### **Rapporto di copertura territoriale (R.C.T.)**

È il rapporto percentuale tra la massima superficie coperta degli edifici realizzabili e la superficie territoriale oggetto dell'intervento.

##### **Rapporto di copertura fondiaria (R.C.F.)**

È il rapporto percentuale tra la massima superficie coperta dell'edificio e la superficie fondiaria del lotto edificabile.

##### **Computo della superficie coperta (S.C.)**

Sono inclusi nel computo:

- a) gli impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

Sono esclusi dal computo:

- b) i balconi, gli sporti, le logge, i cornicioni e le gronde con sporgenza e/o profondità complessiva non superiore a 1,5 m. Le eccedenze vanno computate;
- c) le scale esterne prive di copertura o dotate di copertura a sbalzo della profondità

- massima di 1,5 m; le eccedenze vanno computate;
- d) le parti completamente interrato, nel caso di terreno in pendenza è ammessa una parte fuori terra della lunghezza massima di ml 2,00 a partire dal fronte verticale di accesso misurata all'estradosso del solaio di copertura;
  - e) i portici di uso pubblico;
  - f) i portici privati di edifici residenziali, aperti su almeno due lati, fino ad un massimo del 40% della superficie coperta complessiva del fabbricato; nel caso la dimensione del portico sia maggiore, la parte eccedente il 40% va computata;
  - g) le autorimesse di cui al successivo art.19, le pompeiane, i gazebo, le legnaie e i ricoveri attrezzi di cui al successivo art. 20;
  - h) le serre stagionali e le piscine scoperte;
  - i) gli impianti tecnologici (quali silos che siano volumi tecnici, cisterne, depuratori, ecc.) che necessitano di installazioni separate dall'edificio principale o che si rendono necessari per adeguamenti a normative speciali e che non abbiano caratteristiche di abitabilità od agibilità: qualora tali impianti siano di pertinenza privata, devono rispettare la distanza di ml.1,50 dai confini e le distanze dalle strade previste dalle norme del P.I.;
  - j) i depositi di merci o di materiali che dovranno comunque rispettare le norme sulle distanze.

#### ***Superficie lorda di pavimento (S.l.p.)***

Per superficie lorda di pavimento si intende la superficie complessiva dell'edificio comprese le murature interne, esclusi i muri perimetrali. Non concorrono al calcolo della S.l.p. gli elementi che non determinano superficie coperta ai sensi del precedente punto.

#### ***Superficie utile fuori terra (SU)***

E' costituita dalla somma delle superfici di tutti i piani fuori terra ad un determinato uso misurati al netto della muratura, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, eventuali scale interne, logge e balconi, sporti, vani per ascensori e spazi comuni negli edifici plurialloggio (androne, vano scala e simili);

#### ***Criteri per il calcolo dell'Altezza dei vani (av)***

Le altezze dei vani vanno misurate da pavimento a soffitto:

- a) nel caso di soffitto con travature a vista, l'altezza va misurata sottotrave qualora l'interasse sia inferiore a 0,50 m; nel caso di ristrutturazioni di edifici residenziali l'altezza può essere misurata sulla sottotavola dell'impalcato; nel caso di edifici con tipologia specializzata (es. capannoni industriali) la quota va misurata al netto della struttura portante.
- b) qualora il solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile o agibile non sia orizzontale si fa riferimento alla quota media del suo intradosso.
- c) nel caso di vani con solai inclinati, posti a quote diverse, l'altezza del vano è quella media delle altezze.

#### **Volume del fabbricato fuori terra**

E' il volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano fuori terra per la relativa altezza lorda.

Sono escluse:

- a) le costruzioni precarie nonché quelle espressamente autorizzate su suolo privato o pubblico per servizi di interesse collettivo (chioschi per giornali, cabine elettriche e simili);
- b) le coperture di parcheggio in lotti industriali e artigianali con altezza media non superiore a m. 2,50 realizzati con copertura a sbalzo;
- c) i sottotetti quando la quota di imposta della copertura è inferiore ai 30 cm, misurati dall'estradosso dell'ultimo solaio;

d) i volumi tecnici.

Negli interventi di demolizione e ricostruzione di fabbricati residenziali esistenti alla data di adozione del P.I. - ove ammessi dalle presenti norme - ai fini della determinazione della volumetria esistente vanno computati anche eventuali locali (o porzioni di locali) del piano terra aventi destinazione principale, situati a quota inferiore al piano campagna.

**Distanza dalle strade**

È la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, dell'edificio entro e fuori terra dal ciglio interno del marciapiede stradale, inteso come limite degli spazi pubblici esistenti e previsti (strade, piazze, fossi e scarpate relative, etc), così come definiti dal Codice della Strade dal relativo Regolamento di Attuazione.

Fatte salve indicazioni puntuali riportate nelle tavole di Piano o eventuali particolari norme dettate per le varie zone territoriali omogenee dalle N.T.O. all'interno dei centri abitati, per le costruzioni in zone edificabili o trasformabili previste dal P.I. devono essere osservate le seguenti distanze dal confine stradale:

- a) mt. 5,00 da strade di larghezza inferiore a mt. 7,00;
- b) mt. 7,50 da strade di larghezza compresa tra m 7,00 e mt. 15,00;
- c) mt. 10,00 da strade di larghezza superiore a mt. 15,00.

Tali distanze si applicano anche fuori del perimetro delle zone edificabili, nei confronti di strade vicinali, interpoderali, di bonifica, private di uso pubblico.

Fuori dai centri abitati e dagli insediamenti previsti dal P.I. e nelle zone agricole, le distanze minime dal confine stradale da rispettare per la costruzione, ricostruzione e l'ampliamento di fabbricati sono definite dal D.M. n 1404 del 1.04.1968 così come modificato dall'art. 26 del D.P.R. 16.12.1992, n. 495 (Regolamento di attuazione del nuovo Codice della Strada).

E' facoltà del Responsabile dell'UTC, su conforme parere della Polizia locale, autorizzare all'interno dei centri abitati distanze diverse quando sia necessario osservare l'allineamento con edifici preesistenti 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 della strada. Possono essere altresì prescritte distanze superiori tra abitazioni e strade ad elevato traffico veicolare, a tutela dall'inquinamento da rumore ed altre emissioni nocive.

**Distanza dai confini**

È la distanza minima misurata in proiezione orizzontale, dal limite della superficie coperta ai confini di proprietà. Fatte salve diverse prescrizioni contenute nelle presenti norme, per tutte le nuove costruzioni la distanza minima dal confine di proprietà deve essere pari alla metà dell'altezza del fabbricato, con un minimo di mt. 5,00.

Il rispetto della distanza da una zona a servizi pubblici è richiesto anche se questa è della stessa proprietà.

È ammessa la costruzione a confine di proprietà se sul confine preesiste un fabbricato con parete o parte di parete non finestrata, oppure in base a presentazione di un progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza.

Sono in genere ammesse distanze dai confini di proprietà diverse da quelle stabilite nelle presenti norme previo accordo tra i proprietari confinanti. Tale atto dovrà essere comunque registrato e trascritto.

## **Distanza tra fabbricati**

È la distanza tra gli edifici o tra corpi di fabbrica misurata radialmente tra i limiti delle superfici coperte.

Fatte salve diverse prescrizioni contenute nelle presenti norme, tra pareti e pareti finestrate di fabbricati va rispettato un distacco non inferiore alla semisomma delle altezze degli edifici con un minimo di mt. 10,00. Tale distacco deve essere rispettato anche in seguito a modifiche della sagoma dovute ad ampliamenti volumetrici, per la sola parte in ampliamento.

Le distanze tra fabbricati si applicano anche tra corpi dello stesso edificio nel caso di pareti finestrate antistanti che si sovrappongono per una profondità superiore a mt. 5,00.

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

È di norma ammessa l'edificazione in aderenza, con tutta o parte della parete laterale del fabbricato confinante, nel rispetto delle norme dettate dal Codice Civile; 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.

Tra costruzioni che non si fronteggiano o le cui pareti antistanti siano entrambe non finestrate è ammessa una distanza minima di mt. 5,00 misurata radialmente.

La distanza tra edificio principale ed edifici accessori non abitabili con altezza non superiore a ml. 2,50 esistenti e regolarmente assentiti sul lotto contiguo o sul lotto oggetto di intervento è di ml 5,00, salvo la reciproca aderenza.

## **Art. 20 - Autorimesse**

In qualsiasi zona territoriale omogenea, ad esclusione del Centro Storico e delle zone F, è consentita in deroga agli indici di Piano la realizzazione di manufatti da vincolare ad uso autorimesse pertinenziali con il limite di 1 autorimessa per unità abitativa nel rispetto delle seguenti indicazioni:

- a) la superficie netta di pavimento per ciascuna autorimessa non superiore a 40 mq;
- b) altezza interna media non superiore a 2,50 m;
- c) il fabbricato sia progettato privo di locali al piano interrato ad uso garage e relativa rampa di accesso; nel caso di edifici esistenti con interrato lo stesso dovrà essere reso inaccessibile ai veicoli eliminando la rampa di accesso;
- d) la nuova costruzione dovrà in ogni caso armonicamente comporsi con il fabbricato principale;
- e) la localizzazione delle autorimesse dovrà essere all'interno delle aree strettamente pertinenziali;
- f) nel caso in cui le nuove autorimesse fossero a servizio di fabbricati plurialloggio, è fatto obbligo ad una loro progettazione unitaria;

E' ammessa la realizzazione di autorimesse del tipo "pozzo auto sotterraneo automatizzato" per un massimo di n. 3 auto.

## **Art. 21 – Costruzioni accessorie**

1. In qualsiasi zona territoriale, ad esclusione delle zona F, è altresì ammessa all'interno delle aree strettamente pertinenziali dei fabbricati:

- a) l'installazione di piccoli arredo da giardino in legno, gazebo, chioschi, pergotende ecc. non stabilmente infisse nel terreno, aventi una superficie coperta non superiore a mq. 12 ed un'altezza media non superiore a ml 2,20 realizzate in materiale leggero;
- b) la realizzazione di pergolati e pompeiane aventi una superficie massima del 15% della superficie coperta dell'edificio principale e comunque non superiore a 20 mq e altezza massima ml 2,40 orditura orizzontale con interasse minimo ml 0,80, la struttura potrà essere coperta esclusivamente con reti, grigliati, essenze vegetali o tendaggi permeabili;

Le strutture di cui sopra dovranno essere collocate alla distanza di ml. 1,50 dal confine di proprietà (salvo deroga del confinante) e ad almeno ml 3,00 dalla strada e dai fabbricati.

- c) l'installazione di tende autoportanti o estensibili e/o di strutture di protezione degli spazi esterni a servizio dei pubblici esercizi. Le caratteristiche, le dimensioni massime e le distanze da confini, dalla strada e dai fabbricati, di dette strutture dovranno essere proporzionate alla superficie del locale e dell'edificio in cui lo stesso è inserito e la sua adeguatezza sarà valutata di volta in volta dal Responsabile del U.T.C., ai fini del suo armonico inserimento nel contesto circostante. Il permesso di installazione di tali strutture avrà durata per un periodo di cinque anni dalla data di efficacia della S.C.I.A. e potrà essere rinnovato previa presentazione di una nuova S.C.I.A.. Tali strutture potranno comunque essere rimosse, in qualsiasi momento, dall'Amministrazione Comunale qualora se ne ravveda la necessità per motivi di sicurezza, igiene, o per altre necessità.
- d) l'installazione di manufatti accessori atti ad ospitare impianti fotovoltaici dovranno essere realizzati in coerenza a quanto previsto D. M. 6 agosto 2010 e ss. mm. ii..

2. Nelle aree pubbliche è ammessa previa richiesta di autorizzazione all'Amministrazione Comunale l'installazione di strutture removibili a servizio di attività private. Dette autorizzazioni possono essere in qualsiasi momento revocate per esigenze dell'Amministrazione Comunale.

## Art. 22 – Costruzioni interrato

1. Per costruzione interrata o piano interrato di un edificio si intende la costruzione il cui estradosso del solaio di copertura si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o inferiore a quella del terreno naturale circostante (fatta eccezione per la parete di accesso). Nel caso di terreno in pendenza è ammessa una parte fuori terra della lunghezza massima di ml 2,00 a partire dal fronte verticale di accesso misurata all'estradosso del solaio di copertura. Qualora l'interrato sia interamente sovrastato da edificio è consentita, in deroga al calcolo del volume fuori terra, la realizzazione dell'estradosso del solaio ad una altezza pari a 50 cm sopra la quota media naturale del terreno.

2. Sono ammesse bocche di lupo o intercapedini chiuse da ogni lato, eventualmente dotate anche di griglie, di larghezza non superiore a cm. 100.

3. Per l'accesso a locali interrati è consentita una rampa di accesso che dovrà essere collocata preferibilmente in posizione defilata ed avere una pendenza non superiore al 15%. Qualora la rampa acceda direttamente alla pubblica viabilità, essa deve distare almeno 5 m dal ciglio strada.



## TITOLO TERZO - TIPOLOGIE DI INTERVENTO -

### Art. 23 – Tipologie di intervento

1. Gli interventi edilizi sono quelli definiti e normati dall'art. 3 (L) – DPR 380/2001 e s.m.i. e di seguito elencati:
  - a) manutenzione ordinaria;
  - b) manutenzione straordinaria;
  - c) restauro e risanamento conservativo;
  - d) ristrutturazione edilizia;
  - e) ampliamento del volume esistente fuori terra;
  - f) nuova costruzione;
  - g) demolizione;
  - h) cambio di destinazione d'uso.
  
2. Interventi urbanistici:
  - a) ristrutturazione urbanistica;
  - b) nuova urbanizzazione.

### Art. 24 - Manutenzione ordinaria

Si definiscono interventi di manutenzione ordinaria, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

### Art. 25 - Manutenzione straordinaria

Si definiscono interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.

### Art. 26 - Restauro e risanamento conservativo

Si definiscono interventi di restauro e di risanamento conservativo, gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio,

l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio

## Art. 27 - Ristrutturazione edilizia

Si definiscono interventi di ristrutturazione edilizia, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quella preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.

## Art. 28 –Ampliamento del volume esistente fuori terra

1. Si definiscono interventi di ampliamento del volume esistente quelli volti ad aumentare il volume dell'edificio esistente fuori terra mediante l'estensione in senso verticale e/o planimetrico dell'edificio.

2. Adeguamento delle altezze interne: nel caso di edifici esistenti è concessa la modifica dell'altezza netta interna dei locali (senza l'obbligo di raggiungere il minimo previsto di cui all'art. 34 del Regolamento Edilizio) anche con aumento dell'altezza del fronte al fine di conseguire una migliore vivibilità degli stessi in deroga all'edificabilità a condizione che siano conservate o migliorate le caratteristiche dimensionali preesistenti. La modifica potrà essere attuata previa verifica della coerenza con l'intorno da attuare con apposita rappresentazione che deve tenere conto degli allineamenti con gli edifici adiacenti che sarà valutata dall'Ufficio Tecnico.

Per i locali già abitabili è comunque ammesso il conseguimento dell'altezza interna netta pari a 2,55m.

## Art. 29 - Nuova costruzione

Si definiscono interventi di nuova costruzione, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

- 1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);
- 2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- 3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- 5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee e salvo che siano installati, con temporaneo

ancoraggio al suolo, all'interno di strutture ricettive all'aperto, in conformità alla normativa regionale di settore, per la sosta ed il soggiorno dei turisti;

6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;

7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo in edificato.

## Art. 30 – Demolizione

1. Costituiscono interventi di demolizione senza ricostruzione gli interventi rivolti a sostituire l'edificio esistente con uno spazio scoperto (verde o pavimentato).

2. Costituiscono interventi di demolizione con ricostruzione gli interventi rivolti a sostituire l'edificio esistente da demolirsi con altro volume realizzato contestualmente nel rispetto della disciplina di zona.

3. Prima della demolizione sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

## Art. 31 – Cambio di destinazione d'uso

1. Il cambio di destinazione d'uso consiste nell'adibire, con o senza l'esecuzione di opere edili, un immobile ad un utilizzo diverso, anche parziale, nel rispetto delle norme di zona. La modifica comporta l'adeguamento degli standard a parcheggio e la determinazione del contributo di cui all'art.16 del "*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*".

## Art. 32 – Ristrutturazione urbanistica

1. Costituiscono interventi di ristrutturazione urbanistica quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi, che possono comportare la modificazione della distribuzione dei lotti, degli isolati, della viabilità, dei servizi.....

2. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono realizzati attraverso uno specifico strumento urbanistico attuativo.

## Art. 33 – Nuova urbanizzazione

1. Costituiscono interventi di urbanizzazione la realizzazione di opere necessarie ad attrezzare a fini edificatori le aree e consistono nella realizzazione di: viabilità, impianti a rete, aree per servizi pubblici, elementi di arredo urbano, ecc.

## TITOLO QUARTO

### ZONIZZAZIONE

#### Art. 34 – Zone per insediamenti residenziali

Le zone residenziali individuate nelle tavole di Piano sono le seguenti:

- A - Centro Storico;
- B - residenziale di completamento;
- C1 - residenziale di completamento;
- C2 - residenziale di espansione.

Gli interventi ammessi e le destinazioni d'uso sono quelli specificati ai successivi articoli.

#### Art. 35 - Zona A - Centro Storico

1. Comprende la parte del territorio comunale interessata dall'agglomerato urbano che riveste carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, nonché le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante dell'agglomerato.

2. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano ai fabbricati ed alle aree classificate nella Tav. Centro Storico.

3. In considerazione delle caratteristiche costruttive e formali, dell'interesse storico o architettonico, dell'inserimento nel contesto ambientale-paesaggistico e dello stato di conservazione, gli edifici sono classificati con i gradi di protezione previsti dall'art. n. 54 "Indirizzi e criteri per la tutela e la valorizzazione degli edifici ricadenti in contesti storici o comunque aventi interesse storico-culturale" delle Norme Tecniche del PAT.

#### **Grado 1 – Edifici storico ambientali notevoli di cui agli artt. 10 e 11 del D.Lgs. 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 devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità ed in conformità alle procedure normativamente previste:

- restauro e ripristino dei paramenti esterni e qualora risultino di documentato valore culturale e architettonico, degli ambienti interni;
- 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;
- 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;
- inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- mantenimento delle parti aperte e dei loggiati o porticati originari ancora riconoscibili.

## **Grado 2 – Edifici storici di notevole interesse storico, paesaggistico ed ambientale di cui all'art. 136 del D.Lgs. 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 devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità ed in conformità alle procedure normativamente previste:

- restauro e ripristino dei paramenti 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;
- conservazione dei caratteri distributivi dell'edificio qualora risultino recuperabili e di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore;
- consolidamento 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;
- eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità, garantendo comunque l'altezza netta minima dei locali prevista dalle norme sanitarie;
- inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- mantenimento delle parti aperte e dei loggiati o porticati originari ancora riconoscibili.

## **Grado 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 devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità:

- 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;
- conservazione dei principali caratteri distributivi dell'edificio qualora risultino di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore;
- consolidamento delle strutture portanti principali e sostituzione di parti non recuperabili con possibilità di adeguare le altezze minime dei locali a quelle stabilite dai regolamenti vigenti modificando la quota di imposta dei solai, senza modificare le quote delle finestre, della linea di gronda e del colmo del tetto;
- eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità, garantendo comunque l'altezza netta minima dei locali prevista dalle norme sanitarie;
- inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- mantenimento delle parti aperte e dei loggiati o porticati originari ancora riconoscibili;
- 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 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 devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità:

- 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;
- possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali;
- 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 modificando la quota di imposta dei solai, senza modificare le quote delle finestre, della linea di gronda e del colmo del tetto;
- eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità, garantendo comunque l'altezza netta minima dei locali prevista dalle norme sanitarie;
- inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- eventuali tamponature delle parti aperte (fienili, e simili) dovranno essere effettuate 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;
- sopraelevazione dell'edificio e modifica alla forometria qualora sia dettagliatamente previsto nelle indicazioni puntuali della scheda di rilievo;
- 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 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 devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità:

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

Il P.I., previa ricognizione degli interventi già previsti, uniforma le categorie di tutela previgenti ai gradi di intervento sopra descritti prevedendo, qualora ritenuto opportuno, un ulteriore grado di intervento con la relativa normativa di riferimento per edifici precari o in contrasto con l'ambiente o in difformità ai parametri edificatori della zona di appartenenza per cui si richieda la demolizione senza ricostruzione con attribuzione di credito edilizio, ovvero demolizione e ricostruzione nel rispetto dei parametri edificatori.

#### **Edifici privi di grado di protezione**

Tutti gli interventi dovranno comunque essere effettuati con riguardo al contesto storico della zona ed alla necessità di mantenere i caratteri tipologici.

## PARAMETRI URBANISTICI

*Interventi ammessi:* demolizione e ricostruzione;

*Modalità di intervento:* intervento edilizio diretto con E.f.=2 mc/mq e mantenimento comunque della volumetria esistente;

*Distanza tra fabbricati:* non minore di 3 m o in aderenza;

*Distanza dai confini:* 1,5 m salvo accordo tra proprietari confinanti registrato e trascritto;

*Altezza dei fabbricati:* non superiore a quella degli edifici circostanti con grado di protezione;

Reperimento dello standard primario, da destinarsi interamente a parcheggio relativo alle maggiori volumetrie realizzate o ai cambi di destinazioni d'uso.

## **Interventi soggetti a Piano di Recupero**

Per i complessi edilizi perimetrati e individuati con apposito simbolo, considerata l'entità volumetrica e la loro localizzazione, gli Interventi Edilizi sono subordinati alla predisposizione di specifico Piano di Recupero che preveda una completa organizzazione generale dei volumi e delle aree a servizi.

Lo standard primario, relativo ai cambi e/o alle nuove destinazioni d'uso, deve essere destinato interamente a parcheggio.

## **Comparti**

All'interno del perimetro del Centro Storico sono individuati n. 4 comparti relativi ad Aree di Intervento Unitario definiti CS/1, CS/2 CS/3 suddiviso in CS/3a e CS/3b.

Per tali ambiti vale la normativa di seguito riportata:

### **COMPARTO CS/1**

Il comparto CS/1 è stato interessato da un Piano di Lottizzazione approvato dal Consiglio Comunale attualmente Realizzato e Collaudato.

Le volumetrie fuori terra ancora realizzabili dovranno essere attuate sulla base di quanto previsto dalle Norme Tecniche come indicato negli Elaborati della Variante al P.d.L. approvata con Delibera Consiliare n. 64 del 30 settembre 2003.

Per quanto concerne il lotto L4 è possibile una ulteriore suddivisione, rispetto a quanto indicato nel P.d.L., in funzione della realizzazione di un edificio a schiera o di altre diverse tipologie (unifamiliari-palazzina).

### **COMPARTO CS/2**

Gli interventi previsti all'interno del comparto CS/2 possono essere realizzati con intervento edilizio diretto nel rispetto di quanto previsto dalla organizzazione planimetrica del Piano Attuativo Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 37 del 27/07/2005 e mai convenzionato.

Ogni intervento dovrà, pertanto, realizzare la corrispondente quota parte di standard garantendo la sostenibilità delle opere di urbanizzazione senza limitare i diritti di terzi.

### **COMPARTO CS/3**

Il comparto è stato suddiviso in CS/3a e CS/3b.

Tale suddivisione non è coerente con lo stato dei luoghi considerato che siamo all'interno del Centro Storico.

La presente Variante propone una nuova unica perimetrazione per tutto il comparto ed una semplificazione normativa come di seguito riportata.

All'interno del comparto CS/3 gli interventi edilizi possono essere attuati anche per stralci funzionali che permettano la continuità in termini di viabilità e di Pubblici Servizi.

Ogni intervento dovrà realizzare la corrispondente quota parte di standard primario garantendo la sostenibilità delle opere di urbanizzazione senza limitare i diritti di terzi. Lo standard secondario può essere monetizzato.

*Parametri urbanistici:*

*Tipo di intervento:* stralci funzionali che permettano la continuità in termini di viabilità e di Pubblici Servizi;

*Edificabilità fondiaria:* 1,5 mc/mq

*Altezza massima:* 9,5 ml

*Distanza dai confini:* 3 ml salvo accordo tra confinanti;

*Distanza tra fabbricati:* non minore di 3 ml o in aderenza.

### **Destinazioni ammesse all'interno del Centro Storico**

- residenziale;
- esercizi commerciali di vicinato e medie strutture di vendita con superficie di vendita non superiore ai 400 mq;
- uffici pubblici e privati, studi professionali;
- pubblici esercizi, alberghi ivi comprese nuove forme di ospitalità quali bed & breakfast ed, alberghi diffusi;
- attrezzature per lo svago ed il divertimento, fino a 400 mq di superficie utile, purché non arrechino disturbo al vicinato;
- attrezzature sanitarie (ambulatori medici, case di riposo);
- attrezzature pubbliche e servizi sociali;
- autorimesse pubbliche e private se compatibili con i caratteri edilizi ed ambientali della zona;
- attività artigianali che non procurano rumori e odori molesti (previo parere U.S.S.L.), con esclusione delle attività insalubri di prima classe.

## **Art. 36 – Zona B – Residenziali esistenti e di completamento**

Sono costituite aree totalmente o parzialmente edificate che conservano nell'organizzazione territoriale, nell'impianto urbanistico o nelle strutture edilizie i segni di una formazione storica e di proprie originarie funzioni economiche e sociali.

All'interno di tali aree il P.I. si attua mediante interventi edilizi diretti.

La nuova edificazione dovrà essere tipologicamente (altezza, impianto planivolumetrico, allineamenti e orientamento) conseguente a quella prevalente in ciascuna zona evitando

inserimenti dissonanti.

È comunque sempre possibile per una migliore sistemazione del contesto esistente procedere attraverso l'uso del Piano di Recupero d'iniziativa pubblica o privata nel rispetto dei parametri e delle indicazioni contenute nelle presenti norme.

E' facoltà dell'Amministrazione in sede di rilascio del Permesso di Costruire richiedere un Atto Unilaterale d'Obbligo per la realizzazione delle opere primarie necessarie.

Destinazioni ammesse:

- residenziale;
- esercizi commerciali di vicinato e medie strutture di vendita con superficie di vendita non superiore ai 400 mq;
- uffici pubblici e privati, studi professionali;
- pubblici esercizi, alberghi ed attrezzature turistico-ricettive ivi comprese nuove forme di ospitalità quali bed & breakfast ed, alberghi diffusi;
- attrezzature per lo svago ed il divertimento, fino a 400 mq di superficie utile, purché non arrechino disturbo al vicinato;
- attrezzature sanitarie (ambulatori medici, case di riposo);
- attrezzature pubbliche e servizi sociali;
- autorimesse pubbliche e private se compatibili con i caratteri edilizi ed ambientali della zona;
- attività artigianali che non procurano rumori e odori molesti (previo parere U.S.S.L.), con esclusione delle attività insalubri di prima classe.

Parametri edificatori:

- Edificabilità fondiaria E.f. = 1,8 mc/mq
- rapporto di copertura r.c.f.= 35%
- altezza massima: conforme ai fabbricati circostanti e comunque non superiore a 12 m;
- distanza dai confini : vedi art. 19 N.T.A.
- distanza tra fabbricati : vedi art. 19 N.T.A.
- distanza dalle strade : vedi art. 19 N.T.A.

Tipi di intervento ammessi:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro
- risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- ristrutturazione urbanistica
- ampliamento del volume esistente
- demolizione con ricostruzione
- demolizione senza ricostruzione
- cambio di destinazione d'uso
- nuova costruzione.

Gli interventi di demolizione con ricostruzione si intendono eseguiti nel rispetto dei parametri edificatori e comunque fino al raggiungimento del volume esistente fuori terra qualora questo sia maggiore.

A sud della zona B/14 sono previsti interventi di nuova edificazione con volumetria massima fuori terra complessiva di 1200 mc ed altezza 6,50 m. Tali interventi sono subordinati alla presentazione di un progetto unitario comprendente la parte sita a nord che preveda una generale riqualificazione dell'area anche attraverso demolizioni e ristrutturazioni di parti esistenti al fine di valorizzare il complesso storico esistente.

## Art. 37 – Zona B1 – Residenziali esistenti e di completamento

Sono costituite da aree totalmente o parzialmente edificate che conservano nell'organizzazione territoriale, nell'impianto urbanistico o nelle strutture edilizie i segni di una formazione storica e di proprie originarie funzioni economiche e sociali.

All'interno di tali aree il P.I. si attua mediante interventi edilizi diretti.

La nuova edificazione dovrà essere tipologicamente (altezza, impianto planivolumetrico, allineamenti e orientamento) conseguente a quella prevalente in ciascuna zona evitando inserimenti dissonanti.

È comunque sempre possibile per una migliore sistemazione del contesto esistente procedere attraverso l'uso del Piano di Recupero d'iniziativa pubblica o privata nel rispetto dei parametri e delle indicazioni contenute nelle presenti norme.

E' facoltà dell'Amministrazione in sede di rilascio del Permesso di Costruire richiedere un Atto Unilaterale d'Obbligo per la realizzazione delle opere primarie necessarie.

### Destinazioni ammesse:

- residenziale;
- esercizi commerciali di vicinato e medie strutture di vendita con superficie di vendita non superiore ai 400 mq;
- uffici pubblici e privati, studi professionali;
- pubblici esercizi, alberghi ed attrezzature turistico-ricettive ivi comprese nuove forme di ospitalità quali bed & breakfast ed, alberghi diffusi;
- attrezzature per lo svago ed il divertimento, fino a 400 mq di superficie utile, purché non arrechino disturbo al vicinato;
- attrezzature sanitarie (ambulatori medici, case di riposo);
- attrezzature pubbliche e servizi sociali;
- autorimesse pubbliche e private se compatibili con i caratteri edilizi ed ambientali della zona;
- attività artigianali che non procurano rumori e odori molesti (previo parere U.S.S.L.), con esclusione delle attività insalubri di prima classe.

### **PARAMETRI EDIFICATORI**

- rapporto di copertura r.c.f.= 35%
- altezza massima: conforme ai fabbricati circostanti;
- distanza dai confini : vedi art. 19 N.T.A.
- distanza tra fabbricati : vedi art. 19 N.T.A.
- distanza dalle strade : vedi art. 19 N.T.A.

Le zone B1 sono individuate come di seguito elencato da B1.1 a B1.4 in base all'edificabilità fondiaria.

#### Edificabilità fondiaria zone B1.1:

- i.f. = 1,6 mc/mq;

#### Edificabilità fondiaria zone B1.2:

- i.f. = 1,7 mc/mq;

#### Edificabilità fondiaria zone B1.3:

- i.f. = 1,8 mc/mq;

Edificabilità fondiaria zone B1.4:

- i.f. = 1,9 mc/mq;

Tipi di intervento ammessi:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro
- risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- ristrutturazione urbanistica
- ampliamento del volume esistente
- demolizione con ricostruzione
- demolizione senza ricostruzione
- cambio di destinazione d'uso
- nuova costruzione.

Gli interventi di demolizione con ricostruzione si intendono eseguiti nel rispetto dei parametri edificatori e comunque fino al raggiungimento del volume esistente fuori terra qualora questo sia maggiore.

## Art. 38 - Zona C1 - residenziale di completamento

Zone a prevalente destinazione residenziale. In tali zone il piano si attua attraverso intervento edilizio diretto.

Destinazioni ammesse:

- residenziale;
- esercizi commerciali di vicinato e medie strutture di vendita con superficie di vendita non superiore ai 400 mq;
- uffici pubblici e privati, studi professionali;
- pubblici esercizi, alberghi ed attrezzature turistico-ricettive ivi comprese nuove forme di ospitalità quali bed & breakfast ed, alberghi diffusi;
- attrezzature per lo svago ed il divertimento, fino a 400 mq di superficie utile, purché non arrechino disturbo al vicinato;
- attrezzature sanitarie (ambulatori medici, case di riposo);
- attrezzature pubbliche e servizi sociali;
- autorimesse pubbliche e private se compatibili con i caratteri edilizi ed ambientali della zona;
- attività artigianali che non procurano rumori e odori molesti (previo parere U.S.S.L.), con esclusione delle attività insalubri di prima classe.

### PARAMETRI EDIFICATORI

- rapporto di copertura r.c.f.= 30%
- altezza massima: 6,5 m;
- distanza dai confini : vedi art. 19 N.T.A.
- distanza tra fabbricati : vedi art. 19 N.T.A.
- distanza dalle strade : vedi art. 19 N.T.A.

Le zone C1 sono individuate come di seguito elencato da C1.1 a C1.8 in base all'edificabilità fondiaria.

Edificabilità fondiaria zone C1.1:

- i.f. = 1 mc/mq;

Edificabilità fondiaria zone C1.2:

- i.f. = 1,2 mc/mq;

Edificabilità fondiaria zone C1.3:

i.f. = 1,30 mc/mq;

Edificabilità fondiaria zone C1.4:

- i.f. = 1,35 mc/mq ;

Edificabilità fondiaria zone C1.5:

- i.f. = 1,4 mc/mq ;

Edificabilità fondiaria zone C1.6:

- i.f. = 1,5 mc/mq;

Edificabilità fondiaria zone C1.7:

- i.f. = 1,6 mc/mq;

Edificabilità fondiaria zone C1.8:

- i.f. = 1,7 mc/mq;

Edificabilità fondiaria zone C1.9:

- i.f. = 0,7 mc/mq;

Tipi di intervento ammessi:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro
- risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- ristrutturazione urbanistica
- ampliamento del volume esistente
- demolizione con ricostruzione
- demolizione senza ricostruzione
- cambio di destinazione d'uso
- nuova costruzione.

Gli interventi di demolizione con ricostruzione si intendono eseguiti nel rispetto dei parametri edificatori e comunque fino al raggiungimento del volume esistente fuori terra qualora questo sia maggiore.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere, in considerazione dello stato dei luoghi ed in particolare dell'intervento richiesto, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria o di una loro parte a scapito degli oneri tabellari previsti.

Per la zona C1.2/57 viene prevista una altezza massima dei fabbricati pari a 9,5 ml.

Per la zona C1/C non sono ammessi aumenti di volume.

## Art. 39 - Zona C1\* - residenziale di completamento con nuova edificabilità predefinita

Zone a prevalente destinazione residenziale. In tali zone il piano si attua attraverso intervento edilizio diretto.

Destinazioni ammesse:

- residenziale;
- esercizi commerciali di vicinato e medie strutture di vendita con superficie di vendita non superiore ai 400 mq;
- uffici pubblici e privati, studi professionali;
- pubblici esercizi, alberghi ed attrezzature turistico-ricettive ivi comprese nuove forme di ospitalità quali bed & breakfast ed, alberghi diffusi;
- attrezzature per lo svago ed il divertimento, fino a 400 mq di superficie utile, purché non arrechino disturbo al vicinato;
- attrezzature sanitarie (ambulatori medici, case di riposo);
- attrezzature pubbliche e servizi sociali;
- autorimesse pubbliche e private se compatibili con i caratteri edilizi ed ambientali della zona;
- attività artigianali che non procurano rumori e odori molesti (previo parere U.S.S.L.), con esclusione delle attività insalubri di prima classe.

Parametri edificatori:

- volumetria predefinita fuori terra indicata in cartografia;
- rapporto di copertura r.c.f.= 30%
- altezza massima:6,5 m;
- distanza dai confini : vedi art. 19 N.T.A.
- distanza tra fabbricati : vedi art. 19 N.T.A.
- distanza dalle strade : vedi art. 19 N.T.A.

Tipi di intervento ammessi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro;
- risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica;
- ampliamento del volume esistente;
- demolizione con ricostruzione;
- demolizione senza ricostruzione;
- cambio di destinazione d'uso;
- nuova costruzione.

L'intervento di nuova edificazione è permesso esclusivamente all'interno delle aree perimetrate con apposita grafia (denominate in Legenda "Aree di nuova edificazione residenziale di volumetria predefinita") fino al raggiungimento del volume massimo indicato.

Per tutti gli edifici residenziali uni/bifamiliari esistenti alla data di approvazione del Primo Piano degli Interventi (D.C.C. n. 29 del 30/06/2017) è ammesso un ampliamento del 10% del volume esistente e sino ad un massimo di mc. 150 fuori terra.

Gli interventi di demolizione con ricostruzione di fabbricati esistenti si intendono eseguiti fino al raggiungimento del volume esistente.

In caso di edifici ubicati all'interno delle fasce di rispetto stradale gli interventi di ricostruzione a seguito della demolizione eseguiti al di fuori della fascia di rispetto, in zona territoriale omogenea propria, possono prevedere il recupero del volume esistente e raggiungere comunque la volumetria minima fuori terra di 800 mc.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere, in considerazione dello stato dei luoghi ed

in particolare dell'intervento richiesto, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria o di una loro parte a scapito degli oneri tabellari previsti.

## Art. 40 - Zona C2 - residenziale di espansione

Comprende aree destinate all'espansione dell'edificato con destinazione prevalentemente residenziale; in tali aree il P.I. si attua mediante strumento urbanistico attuativo.

### Destinazioni ammesse:

- residenziale;
- uffici pubblici e privati, studi professionali;
- attrezzature sanitarie (ambulatori medici, case di riposo);
- attrezzature pubbliche e servizi sociali;
- attività artigianali di servizio che non procurano rumori e odori molesti (previo parere U.S.S.L.).

La percentuale massima riservata alle destinazioni diverse dalla residenza è fissata nel 30%.

Gli interventi edilizi si attuano mediante strumento urbanistico attuativo di iniziativa privata o pubblica.

### **PARAMETRI EDIFICATORI**

- altezza massima: 6,5 m;
- rapporto di copertura r.c.f. = 30%
- distanza dai confini : vedi art. 19 N.T.A.
- distanza tra fabbricati : vedi art. 19 N.T.A.
- distanza dalle strade : vedi art. 19 N.T.A.

Le zone C2 sono individuate come di seguito elencato da C2.1 a C2.6 in base all'edificabilità territoriale.

### Edificabilità territoriale zone C2.1:

- i.t. = 0,5 mc/mq;

### Edificabilità territoriale zone C2.2:

- i.t. = 0,7 mc/mq;

### Edificabilità territoriale zone C2.3:

- i.t. = 0,85 mc/mq;

### Edificabilità territoriale zone C2.4:

- i.t. = 1 mc/mq ;

### Edificabilità territoriale zone C2.5:

- i.t. = 1,2 mc/mq ;

### Edificabilità territoriale zone C2.6:

- i.t. = 1,5 mc/mq;

Ogni singolo piano attuativo dovrà prevedere la dotazione di spazi pubblici come previsto dall'art. 6 delle N.T.O..

L'intervento sui mappali 484-486-488 foglio 2 è subordinato alla demolizione del fabbricato catastalmente individuato al foglio 2 mappale n. 16 ed alla sistemazione della viabilità

esistente.

Per tale fabbricato viene concesso un Credito Edilizio che preveda la ricostruzione dell'esistente volumetria, in zona agricola, ad una distanza non superiore ai 200 m dall'attuale sedime.

Per la zona C2.2/87, posta in ampliamento verso nord della zona C2.2/4 l'edificabilità è subordinata a specifico Accordo di Programma ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004.

Per le zone C2.2/23 e C2.2/13 l'edificabilità è subordinata a specifico Accordo di Programma ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004.

## Art. 41 – Zone per insediamenti produttivi

Le zone produttive individuate nelle tavole di Piano sono le seguenti:

- D1 - produttive di completamento,
- D4 - a servizi / ricettiva di espansione,
- D5 - agro-industriale.

Gli interventi ammessi e le destinazioni d'uso consentite sono quelli specificati ai successivi articoli.

## Art. 42 – Z.T.O. D1 – Produttive di completamento

Comprende porzioni di territorio totalmente o parzialmente interessate da insediamenti di tipo artigianale e/o industriale.

Modalità di intervento: intervento edilizio diretto.

Tipi di intervento ammessi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro;
- risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica;
- ampliamento del volume esistente;
- demolizione con ricostruzione;
- demolizione senza ricostruzione;
- cambio di destinazione d'uso;
- nuova costruzione.

Per gli interventi di ampliamento o di nuova edificazione si devono osservare i seguenti parametri:

- Superficie coperta massima: 60%, 10% per la zona D1/28
- Altezza massima: m 8 o secondo l'esistente (esclusi elementi tecnologici),
- Distanza dai confini : vedi art. 19 N.T.A.
- Distanza tra fabbricati : vedi art. 19 N.T.A.
- Distanza dalle strade : vedi art. 19 N.T.A.

Le destinazioni ammesse sono:

- attività artigianali di servizio e/o artistiche;
- attività commerciali;
- attrezzature ricettive e pubblici esercizi;

- attività direzionali.

Per ciascuna attività che raggiunga una superficie lorda di pavimento di almeno mq 1000 è ammessa la residenza ad esclusivo uso del custode o dei proprietari dell'azienda per una volumetria massima fuori terra di mc 500 con adeguata tipologia edilizia e posta all'interno dell'area di pertinenza dell'attività. La localizzazione dell'intervento andrà comunque valutata dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Per la zona D1/18: Altezza massima per nuovi edifici e per esistenti: m. 10,00, distanza dalle strade: m. 7,50.

Le superfici a parcheggio potranno essere coperte con strutture amovibili leggere dette "pensiline" di altezza non superiore a 2,20 m aperte su ogni lato, con distanza minima dal confine e dalla strada di 1,5 ml, da non computarsi ai fini edificatori ai sensi delle presenti norme. Sopra le "pensiline" potranno essere installati pannelli fotovoltaici o solari termici.

Per la zona D1/28 ogni intervento è condizionato all'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo che preveda:

- la cessione gratuita al comune di parte del mappale n. 1143 del Fg. 1° necessario per il prolungamento di via XXV Aprile;
- la messa a dimora lungo il perimetro dell'area di idonea piantumazione che costituisca barriera verde atta a mascherare visivamente l'attività.

D1 (18,28,29,15,14,16,20)

La localizzazione di attività insalubri di 1^ classe (R.D. 27/07/1934 n. 1265 "Testo Unico delle Leggi Sanitarie" e D.M. 5/09/1994) dovrà essere valutata dall'Ufficio Tecnico Comunale, sulla base di una specifica Relazione Tecnica, al fine di verificarne la compatibilità con la destinazione d'uso urbanistica dell'area e del suo intorno tenendo conto di tutte le norme vigenti in materia di tutela dell'ambiente, delle emissioni in atmosfera, delle acque, di rumorosità, e nel rispetto delle norme igienico-sanitarie per garantire il maggior livello possibile di salvaguardia dell'ambiente e della salute dei cittadini.

## Art. 43 – Z.T.O. D1.1 – Produttive di completamento

Comprende porzioni di territorio totalmente o parzialmente interessate da insediamenti di tipo artigianale e/o industriale anche in parte dismessi.

Modalità di intervento: intervento edilizio diretto.

Tipi di intervento ammessi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro;
- risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica;
- ampliamento del volume esistente;
- demolizione con ricostruzione;
- demolizione senza ricostruzione;
- cambio di destinazione d'uso;

- nuova costruzione.

Per gli interventi di ampliamento o di nuova edificazione si devono osservare i seguenti parametri:

- Superficie coperta massima: 60%
- Altezza massima: m 8 o secondo l'esistente (esclusi elementi tecnologici),
- Distanza dai confini : vedi art. 19 N.T.A.
- Distanza tra fabbricati : vedi art. 19 N.T.A.
- Distanza dalle strade : vedi art. 19 N.T.A.

Le destinazioni ammesse sono:

- attività artigianali di servizio e/o artistiche;
- attività commerciali;
- attrezzature ricettive e pubblici esercizi;
- attività direzionali.

Per ciascuna nuova attività che raggiunga una superficie lorda di pavimento di almeno mq 1000

è ammessa la residenza ad esclusivo uso del custode o dei proprietari dell'azienda per una volumetria massima fuori terra di mc 500 con adeguata tipologia edilizia e posta all'interno dell'area di pertinenza dell'attività. La localizzazione dell'intervento andrà comunque valutata dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Per le attività esistenti è consentito un parziale cambio di destinazione d'uso a residenza, non superiore a 800 mc fuori terra, organizzati per un massimo di due unità abitative nell'ambito del volume esistente.

Per la zona D1.1/35 area per la lavorazione della ghiaia si prevede il mantenimento della destinazione d'uso esistente con le seguenti modalità di intervento: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione (solo per apparecchiature tecniche legate alla lavorazione esistente). Il progetto dovrà prevedere la sistemazione dell'area esterna attraverso opportune misure di mitigazione ambientale; è ammesso solo l'inserimento di macchinari e volumi legati alla lavorazione esistente; sono vietati volumi terziari quali uffici o altro. Per gli edifici a destinazione produttiva, in caso di dismissione o di trasferimento, l'intervento di riqualificazione urbanistica, che potrà prevedere oltre alle destinazioni ammesse, sopra indicate,

anche il cambio di destinazione d'uso in residenza, dovrà garantire gli standard primari in base alle nuove destinazioni d'uso previste.

Per le attività da trasferire, individuate con apposita simbologia, valgono le norme della zona in cui le stesse ricadono. E' consentita la demolizione e la ricostruzione secondo gli indici, le destinazioni d'uso e i parametri della zona.

Per le zone D1.1/29, D1.1/13A, D1.1/13B, D1.1/30, D1.1/31, D1.1/32, D1.1/40, D1.1/41, D1.1/42 caratterizzate da valenza storico-testimoniale in caso di dismissione o di trasferimento,

l'intervento di riqualificazione urbanistica, che potrà prevedere oltre alle destinazioni ammesse anche il cambio di destinazione d'uso in residenza, dovrà essere assoggettato ad un Piano di Recupero, sulle aree di proprietà, che garantisca gli standard primari in base alle nuove destinazioni d'uso previste.

Qualora per le caratteristiche e/o la localizzazione del sito non risulti possibile il reperimento delle superfici a standard previste potrà essere consentita la monetizzazione sulla base dei valori stabiliti da apposita Delibera Comunale.

La localizzazione di attività insalubri di 1<sup>a</sup> classe (R.D. 27/07/1934 n. 1265 "Testo Unico delle Leggi Sanitarie" e D.M. 5/09/1994) dovrà essere valutata dall'Ufficio Tecnico Comunale, sulla base di una specifica Relazione Tecnica, al fine di verificarne la compatibilità con la destinazione

d'uso urbanistica dell'area e del suo intorno tenendo conto di tutte le norme vigenti in materia di tutela dell'ambiente, delle emissioni in atmosfera, delle acque, di rumorosità, e nel rispetto delle norme igienico-sanitarie per garantire il maggior livello possibile di salvaguardia dell'ambiente e della salute dei cittadini.

Per la zona D1.1/37 a carattere ricettivo interessata dall'edificio Hotel "Le Nove" vale quanto previsto dalla convenzione relativa all'intervento stipulata con il Segretario Comunale in data 26/07/2007 Rep. N. 549 in esecuzione della deliberazione del C.C. n. 7 del 14/02/2006 e Giunta

Comunale n. 97 del 24/07/2007, successivamente modificata con convenzione Rep. N. 583 del

11/10/2011 in esecuzione delle Deliberazioni di Consiglio Comunale n. 31 e 32 del 30/09/2011.

**Al fine di dar corso a quanto previsto dalle deliberazioni n. 31 e 32 del 30/09/2011 si precisa che per la zona D1.1/37 il rapporto di superficie copertura massimo consentito è pari al 30%.**

## Art. 44 - D4 - Zona ricettiva di espansione

Tipo di intervento: piano attuativo di iniziativa pubblica o privata.

Le destinazioni ammesse sono:

- attività commerciali;
- attrezzature ricettive e pubblici esercizi;
- attività direzionali.

Distanze:

- dai confini: m. 5;
- dalla strada: m. 10;
- dagli edifici: vedi art. 19 N.T.O.

Superficie coperta: max 40%;

Volume massimo compreso l'esistente 9.500 mc fuori terra;

Altezza massima: n. piani 2, m. 8.

Tipologia edilizia: consona al contesto ambientale.

Per ciascuna attività che raggiunga una superficie lorda di pavimento di almeno mq 400 è ammessa la residenza ad esclusivo uso del custode o dei proprietari dell'azienda per una volumetria massima fuori terra di mc 500 con adeguata tipologia edilizia e posta all'interno dell'area di pertinenza dell'attività. La localizzazione dell'intervento andrà comunque valutata dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Le superfici a parcheggio potranno essere coperte con strutture amovibili leggere dette "pensiline" di altezza non superiore a 2,20 m aperte su ogni lato, con distanza minima dal confine e dalla strada di 1,5 ml, da non computarsi ai fini edificatori ai sensi delle presenti norme. Sopra le "pensiline" potranno essere installati pannelli fotovoltaici o solari termici.

## Art. 45 - Zona D5 - agroindustriale

Zone produttive per attività agro-industriali. E' individuata un'unica zona agroindustriale D5/1.

Modalità di intervento: intervento edilizio diretto;

Tipo di intervento:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro;
- risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica;
- ampliamento del volume esistente;
- demolizione con ricostruzione;
- demolizione senza ricostruzione;
- nuova costruzione.

Destinazioni d'uso: attività agroindustriali, è ammessa la residenza ad esclusivo uso del custode o del proprietario dell'azienda sino ad un volume massimo fuori terra di 500 con adeguata tipologia edilizia e posta all'interno dell'area di pertinenza dell'attività. La localizzazione dell'intervento andrà comunque valutata dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Per la zona D5/1 è prevista la possibilità di realizzare un fabbricato per ricovero macchine ed attrezzature della superficie di 220 mq, volume fuori terra 850 mc altezza del fabbricato 4 ml.

- Distanza dai confini : vedi art. 19 N.T.A.
- Distanza tra fabbricati : vedi art. 19 N.T.A.
- Distanza dalle strade : vedi art. 19 N.T.A.

## Art. 46 – Interventi sulle attività produttive esistenti

Sugli edifici produttivi esistenti, anche se non definiti e perimetrati come zone produttive, sono ammessi i seguenti interventi:

### 1. Edifici con specifiche prescrizioni:

- attività da trasferire: non è ammesso alcun intervento ad eccezione dell'ordinaria manutenzione; in caso di trasferimento dell'attività sugli edifici saranno ammessi gli interventi previsti dalla normativa di zona.
- attività da bloccare: nessun aumento di superficie o volume; sono ammesse solo opere di cui alle lettere a - b dell'art. 31 della Legge Statale 457/78; in caso di cambio di attività saranno ammessi gli interventi previsti dalla normativa di zona.
- attività confermate: nelle tavole di P.I. sono individuate le attività per le quali gli interventi di ampliamento sono disciplinati con apposite schede di progetto. Tali schede si applicano esclusivamente alle attività localizzate e non genericamente alle strutture edilizie pertanto le previsioni cessano di avere efficacia, e si applicherà la sola normativa di Z.T.O., in seguito a cambiamento di attività produttiva, chiusura dell'attività, esplicita rinuncia da parte degli interessati.

Per l'applicazione delle indicazioni riportate nelle schede di progetto valgono le seguenti definizioni:

- ambito di intervento: individua la superficie all'interno della quale trova applicazione la presente disciplina e coincide con la superficie fondiaria; il progetto dovrà riguardare l'intero ambito perimetrato;
- ambito di localizzazione dell'ampliamento: individua planimetricamente l'area che può essere interessata dall'edificazione;

- superficie copribile: è indicata in mq. alla voce "parametri urbanistico - edilizi" della scheda;
- sopraelevazioni: anche se non puntualmente indicate, se motivate da esigenze produttive - tecnologiche sono ammesse nel rispetto dell'altezza massima dei fabbricati prevista nella scheda alla voce parametri urbanistico-edilizi; è altresì ammessa l'organizzazione interna su più piani;
- area da attrezzare a parcheggio (privato) ad uso pubblico connesso con l'attività quando in esercizio: indica l'area da sistemare a parcheggio arborato con essenze di alto fusto; l'estensione minima di tale superficie deve essere pari ad almeno il 10% della S.F.

E' facoltà del Sindaco, sentita la C.E.C. e con parere favorevole del Consiglio Comunale, richiedere la cessione parziale o totale delle aree a parcheggio e/o verde, o l'istituzione di un vincolo di destinazione d'uso pubblica qualora se ne ravvisasse un interesse pubblico.

L'eventuale decadenza del vincolo dovrà essere deliberato dal Consiglio Comunale. Il valore delle aree cedute o vincolate è detraibile dal contributo di urbanizzazione in sede di rilascio della concessione edilizia.

area da attrezzare a verde: indica l'area da sistemare a verde (prato e giardino) con alberature d'alto fusto;

alberature e siepi: nelle schede viene indicato l'obbligo di piantumare in prossimità dei confini alberature o siepi al fine di ridurre l'impatto degli insediamenti sull'ambiente;

tipologie e materiali: gli ampliamenti devono essere realizzati in aderenza al fabbricato principale.

Le murature esterne dovranno essere intonacate e tinteggiate con colori tenui.

Almeno il 40% delle aree scoperte dovrà essere sistemato utilizzando materiali permeabili quali il ghiaio o i grigliati in cemento.

Le aree a verde e a parcheggio dovranno essere alberate nella densità di almeno una pianta a foglia caduca ogni 35 mq.

La realizzazione di quanto previsto nella scheda è subordinata alla stipula di convenzione tra i proprietari degli immobili ed il Comune, nella quale si stabilisce tra l'altro i tempi, le modalità, le garanzie e gli eventuali oneri per la realizzazione degli interventi.

La convenzione dovrà rispettare lo schema allegato alle Norme di Attuazione del P.R.G.

2. **Edifici in verde privato:** sono ammessi solamente adeguamenti tecnologici e manutenzioni straordinarie.

## Art. 47 – Zona E - agricola

1. La zona territoriale di tipo "E" comprende le parti del territorio destinato ad usi agricoli, la tutela e l'edificabilità di questa zona sono disciplinate dalla L.R. n. 11/2004.

2. Fatte salve eventuali limitazioni stabilite dal P.I. all'interno delle zone agricole si applicano gli artt. 43, 44 e 45 della L.R. n. 11/2004 e la disciplina specifica degli Atti di Indirizzo di cui alla D.G.R.V. n. 329 del 16.02.2010 e s.m.i.

3. A servizio dei fondi agricoli è altresì ammessa, nel rispetto delle distanze previste dalle presenti norme la realizzazione di modesti manufatti di cui all'art. 44, comma 5 ter della L.R. n. 11/2004 realizzati in legno privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese removibilità, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo aventi un'altezza massima interna di m 3 ed una superficie coperta massima di:

- mq. 25 nel caso di fondi agricoli aventi una superficie compresa fra 5.000 e 10.000 mq;
- mq. 50 nel caso di fondi agricoli aventi una superficie maggiore o uguale a 10.000 mq;

La copertura potrà essere a una o due falde con semplice struttura in legno e rivestimento con lamiera verniciata marrone scuro.

4. Tali strutture dovranno in ogni caso essere collocate in prossimità di fabbricati esistenti e/o in posizione defilata ed essere opportunamente mascherati al fine di mitigarne l'impatto sul contesto paesaggistico ed ambientale.

In caso di cessazione del loro utilizzo esse dovranno essere integralmente rimosse e l'area dovrà essere riportata all'originaria destinazione agricola. Ne è pertanto espressamente vietato il recupero a destinazioni diverse.

4bis. Sulla base di quanto previsto dall'art. 44 comma 5 quinquies della L.R. n. 11/2004 è ammessa la realizzazione di box e di recinzioni per il ricovero di cavalli (massimo numero 2 cavalli), a condizione che tali strutture non si configurino come allevamento, siano prive di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese removibilità.

Tali strutture potranno essere realizzate su fondi agricoli con superficie minima di 5000 mq, avere un'altezza massima interna di m 3 ed una superficie coperta massima di 20 mq.

Tali box dovranno rispettare le distanze minime di ml. 20 dalle strade e dai confini di proprietà (salvo accordo tra confinanti), ml. 50 dalle abitazioni di terzi e dalle zone residenziali.

5 Le attività ricettive a conduzione familiare (bed & breakfast) e le attività ricettive nelle residenze rurali (country house) sono consentite e disciplinate dalle specifiche norme di settore ed in particolare dalla L.R. n. 33/2002 e s.m.i.

6 L'esercizio dell'attività agrituristica è disciplinato dalla L.R. n. 9 del 18 aprile 1997 e s.m.i.

7 In materia di serre si applicano le specifiche disposizioni di cui alla D.G.R.V. n. 172 del 3.02.2010; deve essere garantita un'efficiente regimazione e raccolta delle acque meteoriche e di quelle derivanti dall'esercizio dell'attività.

Le serre mobili e le coperture temporanee stagionali sono consentite a condizione che non richiedano trasformazioni del suolo o del sottosuolo mediante opere murarie.

8. Sugli edifici esistenti, ad esclusione di quelli oggetto di tutela, sono sempre consentiti gli interventi sino alla lettera d), comma 1, dell'articolo 3 del DPR n. 380 del 2001 e successive modificazioni e dall'art. 44 della L.R. 11/2004, compresa la demolizione e la ricostruzione, nonché l'ampliamento di edifici residenziali fino ad un massimo di 800 mc. fuori terra compreso l'esistente, purché eseguiti nel rispetto della tipologia originaria.

9 A servizio dei fabbricati esistenti o in progetto è sempre ammessa nelle aree strettamente pertinenti la realizzazione di recinzioni, costruzioni accessorie, piscine, percorsi pedonali nonché di impianti funzionali all'esercizio delle attività agricole quali silos, serbatoio, ecc..

10 Fatte salve eventuali limitazioni specifiche stabilite dal P.I. in relazione agli ambiti ed agli elementi di tutela è sempre ammessa la realizzazione di miglioramenti fondiari e di infrastrutture finalizzate alla conduzione dei fondi agricoli quali: strade poderali, canali, opere di difesa idraulica e simili. E' altresì ammessa la costruzione di infrastrutture tecnologiche ed, impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, acquedotti e simili.

Dovrà essere in ogni caso prevista un'adeguata piantumazione di essenze arboree d'alto fusto e/o arbustive compatibili con la flora locale e l'adozione di ogni ulteriore accorgimento che si rendesse necessario al fine di mascherare adeguatamente tali strutture.

## **CARATTERI GENERALI DELL'EDIFICAZIONE**

1. calcolo dei volumi: nel calcolo del volume consentito non vengono computate le parti

interrate di locali con destinazioni d'uso accessorie.

2. distacco tra fabbricati:

a) distacco tra fabbricati residenziali: non minore dell'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a 10 ml, o in aderenza;

b) distacco tra annessi rustici: non minore dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10 ml riducibili a 5 ml per annessi rustici appartenenti alla stessa azienda agricola;

c) distacco tra annessi rustici e abitazioni: non minore dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10,0 ml, comprese le stalle bovine fino a 10 capi e i ricoveri degli animali da cortile; nel caso in cui l'annesso rustico sia adibito ad allevamento non strettamente connesso al consumo familiare, il distacco di quest'ultimo da abitazioni della stessa proprietà non sarà inferiore a 25 ml. e a 50 ml da quelli di altra proprietà. Sono fatte salve diverse norme igienico-sanitarie previste dall'U.L.S.S. competente per territorio

3. distanza dai confini

a) distanza dai confini per le residenze: non minore di 5 ml salvo accordo tra confinanti, regolarmente trascritto e registrato;

b) distanza dai confini per gli annessi rustici: non minore di 5 ml salvo accordo tra confinanti regolarmente registrato e trascritto; qualora l'annesso rustico ospitasse un'attività di allevamento non direttamente connesso al consumo familiare, è prescritta una distanza di 20 ml.

4. distanza dagli allevamenti intensivi: si richiama la disciplina degli Atti di Indirizzo di cui alla D.G.R.V. n. 3178 del 08.10.2004 e s.m.i.

5. Le distanze tra allevamenti, relativi annessi per lo stoccaggio e trattamento delle deiezioni ed abitazioni di cui alle precedenti voci, potranno essere adeguatamente incrementate in relazione all'entità degli inconvenienti igienici prevedibili, in base alle dimensioni e tipologia dei manufatti in questione, sentito il Responsabile del S.I.P. dell'U.L.S.S.;

6. distanza dalle strade:

- *distanza dalle strade:* fuori dai centri abitati la distanza dalle strade locali non potrà essere inferiore:

- 30 ml dalle strade provinciali;
- 20 ml dalle altre strade pubbliche;
- 10 ml dalle strade vicinali e dalle altre strade.
- per gli allevamenti zootecnici è prevista una distanza di 50 ml;
- per gli allevamenti intensivi è prescritta una distanza di 100 ml;

7. distanza dalle Z.T.O. "A-B-C-F":

- *distanza per gli annessi rustici:* 5 m. Per gli allevamenti è prescritta una distanza minima di 20 m.
- *distanza per gli allevamenti intensivi:* si richiama la disciplina degli Atti di Indirizzo di cui al D.G.R.V. n. 3178 del 08.10.2004.

8. altezza delle fronti: l'altezza massima delle fronti dei fabbricati residenziali non potrà

superare 8,5 m; per quelli non residenziali è stabilita un'altezza massima di 7,5 m fatte salve particolari esigenze imposte da norme tecnologiche, da valutarsi caso per caso in riferimento all'inserimento nell'ambiente;

9. tipologie insediative: gli interventi di nuova edificazione dovranno rifarsi, sia per quanto riguarda le dimensioni, l'andamento delle coperture che il sistema insediativo, ai tipi tradizionali dell'edilizia rurale nel rispetto dei caratteri ambientali e paesaggistici dei luoghi e delle specifiche indicazioni contenute nel Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.  
Eventuali diverse modalità insediative e/o soluzioni tipologiche sono ammissibili previa adeguata relazione che dimostri, su base analitica e documentale, la correttezza della proposta progettuale: a tale relazione deve essere fatto esplicito riferimento in sede di rilascio del permesso di costruire.

### **Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo**

1. Per i fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo, puntualmente individuati con apposita grafia nelle tavole di Piano, è ammesso il recupero del volume esistente fuori terra a destinazione residenziale previa ristrutturazione e/o demolizione con ricostruzione.

2. Gli interventi di recupero non potranno in ogni caso prevedere la realizzazione di più di 2 unità abitative e dovranno mirare a integrare ed armonizzare gli edifici con l'ambiente circostante.

3. La riconversione degli annessi rustici non più funzionali preclude la possibilità di costruire nuovi annessi rustici nell'area di pertinenza del fabbricato oggetto di variante e nel fondo di proprietà, allargato anche alla parte agricola che ne ha originato la costruzione.

### **Edifici e complessi di valore storico-ambientale nel territorio agricolo**

1. Per gli interventi su tali edifici valgono le prescrizioni di cui alle schede della Vprg zone agricole vigente approvata con delibera G.R. n. 145 del 17.1.1995 e delibera G.R. n. 3080 del 30.5.1995.

### **Protezione idrogeologica**

1. Nella zona agricola è vietato procedere ad interventi suscettibili di alterare irreversibilmente l'andamento del terreno, ad eccezione dei miglioramenti fondiari, e/o che modifichino il regime o la composizione dei corsi d'acqua esistenti: è fatta eccezione per le opere strettamente ed inderogabilmente indispensabili per l'attività agricola e forestale, nonché per la difesa del suolo da parte delle autorità preposte.

2. Sono sempre ammessi gli interventi di sistemazione delle aree strettamente pertinenziali dei fabbricati esistenti o in progetto che dovranno in ogni caso perseguire un armonico inserimento nel contesto ambientale e paesaggistico circostante e limitare quanto più possibile la realizzazione di muri di contenimento.

## TITOLO QUINTO ZONE PUBBLICHE

### Art. 48 – Zone per servizi ed attrezzature: norme comuni

1. Le zone per servizi ed attrezzature indicate nelle tavole di Piano sono destinate alla realizzazione di opere e di servizi pubblici o di pubblico interesse classificabili come standard urbanistici ai sensi della vigente legislazione regionale e nazionale.

2. Ciascuna zona viene graficizzata con apposita simbologia nelle tavole di Piano secondo il seguente elenco:

a) Ss - Aree per l'istruzione

2. scuola materna;
3. scuola elementare;
4. scuola dell'obbligo;
5. scuola superiore o specializzata;

b) SI – Aree per attrezzature di interesse comune

9. chiese;
10. centri religiosi e dipendenze;
12. cimitero;
18. sale riunioni, mostre, ecc.
19. piazza
27. case per anziani;
28. strutture per diversamente abili;
39. uffici pubblici;
40. banche;
43. caserma dei carabinieri;
52. ufficio postale;
58. centro vendita o supermarket;
64. impianto tecnologico gas metano;
63. impianto idrico;
67. impianti di depurazione;
71. ufficio società gas metano;

c) SV - Aree attrezzate a parco, gioco e sport

82. area gioco bambini;
83. giardino pubblico di quartiere;
85. impianti sportivi;
90. centro ippico;

d) SP – Parcheggio

95. aree per parcheggi.

La numerazione riportata nelle tavole di piano ha carattere ricognitivo e programmatico: l'effettiva destinazione dell'area, ferma restando la categoria di appartenenza, sarà puntualmente definita dal Comune in sede di approvazione dei singoli progetti di intervento.

3. Gli Enti Pubblici ed i Privati, singoli o associati, possono realizzare direttamente gli interventi per l'attuazione delle opere su aree in proprietà o in diritto di superficie, previo nulla osta rilasciato dal Comune nel quale risulti che gli interventi sono compatibili con gli indirizzi generali e con i programmi comunali: le modalità della realizzazione, dell'uso e dell'eventuale trasferimento delle aree e delle opere al Comune sono determinate con apposita convenzione approvata dal Consiglio Comunale.

4. Nella zona Si/i a servizi posta a sud della zona industriale è ammessa l'edificazione di servizi collettivi ad uso pubblico con i seguenti parametri: rapporto di copertura massimo pari al 30%, volume fuori terra massimo edificabile mc. 5.000, altezza massima m. 12,50. E' consentita anche la realizzazione di una Stazione di Carburanti secondo le disposizioni nazionali, regionali e provinciali.

5. Eventuali opere, destinate ad uso privato, realizzate all'interno delle zone a servizi dovranno essere amovibili e comunque i costi per il ripristino dell'area saranno a totale carico del proprietario dell'area.

## Art. 49 - Aree per l'istruzione

1. All'interno di tali aree potranno essere realizzate le attrezzature pre-scolastiche e scolastiche comprensive delle strutture di supporto quali palestre, mense, ecc.

2. Il rapporto di copertura fondiario non potrà essere superiore al 50% ; l'altezza massima misurata alla linea di gronda è fissata in 10,50 m fatte salve particolari esigenze didattiche o tecnologiche.

3. Esternamente alla recinzione dell'attrezzatura scolastica o, in assenza, al suo sito ideale dovranno essere previste apposite aree da destinare alla sosta veicolare di estensione proporzionale al numero degli occupati nell'attrezzatura.

4. Internamente alla recinzione di attrezzature scolastiche della scuola dell'obbligo o, in assenza, al suo sito ideale dovranno prevedersi appositi spazi attrezzati e protetti per la sosta delle biciclette tali da contenere almeno 3 biciclette ogni 5 alunni.

## Art. 50 - Aree per attrezzature di interesse comune

1. All'interno di tali aree dovranno essere realizzate attrezzature pubbliche o di uso comune, di interesse generale.

2. Il rapporto di copertura fondiario massimo è fissato nel 50%; l'altezza massima del fabbricato misurata alla linea di gronda non potrà eccedere 9,0 m fatte salve particolari esigenze di ordine tecnologico o funzionale.

3. A servizio dell'attrezzatura pubblica o di uso pubblico dovranno essere previste apposite aree da destinare alla sosta veicolare e a quella dei cicli e dei motocicli così dimensionate:

- attrezzature prive di sportelli aperti al pubblico : 5 mq/ dipendente;
- attrezzature con sportelli aperti al pubblico: 5mq/dipendente e 1mq/mq di superficie lorda di pavimento degli spazi aperti al pubblico e degli uffici.

Nel caso in cui tali superfici non fossero reperibili, in tutto o in parte, nella pertinenza dell'attrezzatura, il Comune dovrà indicare come sia altrimenti soddisfatta la domanda di sosta

nel caso si tratti di attrezzatura pubblica o, se attrezzatura privata di interesse pubblico.

4. Per le attrezzature non computabili come standard urbanistici il progetto esecutivo stabilirà le caratteristiche tipologiche ricercando il corretto inserimento dei manufatti nel paesaggio (edificato e non) circostante ponendo particolare cura al mascheramento degli impianti.

## Art. 51 - Aree attrezzate a parco, gioco e sport

1. Le aree destinate a parco dovranno essere sistemate in modo tale da non danneggiare la crescita e lo sviluppo delle specie arboree tipiche della zona.

2. In esse si potranno realizzare appositi percorsi pedonali e ciclabili nonché attrezzature ginniche (percorsi vita) attrezzature per il tempo libero, aree pic-nic, giardini botanici,...: gli unici fabbricati consentiti sono quelli atti ad ospitare i servizi igienici, i locali per il deposito degli attrezzi per la manutenzione dell'area, nonché l'eventuale chiosco per il ristoro.

3. Sulle aree destinate alla realizzazione di attrezzature per lo svago e per lo sport, potranno essere realizzati edifici di servizio (spogliatoi, tribune, servizi igienici, cabine cronometristi,...) fino ad un rapporto di copertura non eccedente il 20% dell'area e per un'altezza non superiore a m. 11 nel rispetto delle norme generali fissate per le zone residenziale di tipo B1.1.

4. Tali attrezzature possono essere realizzate:

- a) come impianto di uso pubblico; tale fattispecie si configura quando viene stipulata una convenzione con il Comune che preveda l'accesso libero a chiunque, anche mediante pagamento di equo prezzo; possono essere consentiti abbonamenti ma non il rilascio di tessere annuali;
- b) come impianto pubblico, realizzato dall'Ente istituzionalmente competente.

5. All'interno di tali zone possono essere realizzate anche specifiche strutture di servizio al fine di garantire un generale utilizzo dell'area.

6. Qualsiasi intervento modificativo dello stato di fatto dovrà tendere ad armonizzare le strutture esistenti e previste con l'ambiente circostante. Particolarmente curati dovranno essere gli elementi di finitura che saranno realizzati preferibilmente con materiali tipici del luogo quali: pietra locale, legno, muratura intonacata.

## Art. 52 - Parcheggi

1. Nelle tavole di Piano sono delimitate le specifiche aree da destinare a parcheggio pubblico o di uso pubblico.

2. La sistemazione delle aree a parcheggio deve essere particolarmente curata limitando all'indispensabile le alterazioni dei luoghi nel rispetto delle specifiche indicazioni contenute nel Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.

## Art. 53 - Viabilità e percorsi ciclo-pedonali

1. Nelle tavole del P.I. sono individuate la viabilità principale (strade provinciali e comunali) esistente e di progetto e la viabilità secondaria e di distribuzione all'interno dei centri urbani, d'intesa con gli Enti competenti, dovrà elaborare un progetto per la riorganizzazione della

viabilità e delle intersezioni a raso, nel rispetto delle vigenti disposizioni normative in materia di sicurezza stradale.

2. Il P.I. individua inoltre i principali percorsi pedonali e/o ciclabili ed i percorsi rurali e di interesse ambientale che consentono una migliore accessibilità alle attrezzature pubbliche.

Il P.I. promuove la valorizzazione ed il recupero di tali tracciati a fini turistici e ricreativi anche mediante l'installazione di apposite tabellazioni (segnavia, bacheche, ...) e/o la realizzazione di apposite aree attrezzate per la sosta.

E' fatto divieto alla loro occlusione parziale o totale in assenza di un progetto esecutivo predisposto dal Comune al fine di conseguire la pubblica utilità.

3. Le modalità per la realizzazione, l'adeguamento delle strade e dei percorsi nonché le caratteristiche degli elementi di arredo e delle alberature sono definite nel Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.

## TITOLO SESTO - VINCOLI E TUTELE -

### Art. 54 - Verde privato

1. Comprende porzioni di territorio ineditato o parzialmente edificato ove, per le particolari caratteristiche morfologiche, per le condizioni ambientali o valore paesaggistico o per la loro localizzazione, si rende opportuno limitare le possibilità insediative.
2. Le aree destinate a verde privato sono ineditabili e non sono computabili ai fini della determinazione del volume e del rapporto di copertura delle aree edificabili finitime: vanno conservate le essenze arboree o, se vetuste, sostituite con specie possibilmente dello stesso tipo o compatibili.
3. All'interno di tali aree, su parere conforme dell'ufficio Tecnico Comunale, può essere concessa la realizzazione di parcheggi e viabilità ad uso privato.

### Art. 55 - Zone di tutela e fasce di rispetto

1. Le fasce di rispetto hanno lo scopo di proteggere le infrastrutture e gli elementi naturali esistenti o previsti dal P.I. quali: strade, cimiteri, impianti di depurazione, serbatoi, sorgenti, corsi d'acqua, etc....  
In tali zone è vietata qualsiasi edificazione che non sia relativa alla infrastruttura protetta.
2. Tali zone concorrono alla determinazione del rapporto di copertura e sono computabili ai fini della edificabilità sulla base dei parametri delle zone omogenee all'interno delle quali ricadono.
3. All'interno delle fasce di rispetto sono di norma consentiti interventi agricoli non comportanti la realizzazione di manufatti fuori terra, la realizzazione di parcheggi, di strade di accesso, di parchi naturali od attrezzati.

#### - *Fascia di rispetto cimiteriale:*

5.1 Le fasce di rispetto dei cimiteri sono destinate all'ampliamento delle aree cimiteriali nel qual caso si dovrà prevedere la conseguente traslazione del vincolo.  
E' fatto divieto di costruire intorno ai cimiteri nuovi edifici entro il raggio di metri 200 dal perimetro dell'impianto cimiteriale, fatte salve le deroghe ed eccezioni previste dalla legge. Salva la fascia di ineditabilità assoluta di 50 m a dar corso dalle mura perimetrali del Campo Santo, il Consiglio Comunale può consentire l'edificazione nella zona di rispetto, previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale, autorizzando l'ampliamento di edifici preesistenti o la costruzione di nuovi edifici per dare esecuzione ad un'opera pubblica o attuazione ad un intervento urbanistico purché non vi ostino ragioni igienico sanitarie. All'interno della zona di rispetto, per gli edifici esistenti, sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra i quali l'ampliamento nella percentuale massima del 10% e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti ex L. 457/78 art. 31 lettere a),b), c) e d).

#### - *Fascia di rispetto stradale :*

La profondità della fascia di rispetto stradale coincide con la distanza da osservare per

l'edificazione prevista dalle presenti norme. In caso di contrasto tra l'indicazione cartografica e quella normativa, ha la prevalenza quest'ultima.

Le fasce di rispetto stradale sono normalmente destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, all'ampliamento di quelle esistenti, alla creazione di percorsi pedonali e ciclabili, alle piantumazioni e sistemazioni a verde e alla conservazione dello stato di natura nonché alla costruzione, a titolo precario, di impianti per la distribuzione di carburante nel rispetto delle normative di settore vigenti.

Per gli edifici ricadenti all'interno della fascia di rispetto stradale sono consentiti, nel rispetto delle presenti norme e delle vigenti disposizioni normative, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia; l'ampliamento è ammesso purché non fronteggi la strada (art. 26 DPR 495/92).

Si richiama in ogni caso la disciplina del Codice della Strada vigente.

La demolizione di edifici privi di valore storico, architettonico o ambientale presenti all'interno delle fasce di rispetto stradale, determina la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'articolo 36 della L.R. n. 11/2004. In previsione di tale eventualità, ove occorra, a norma dell'articolo 37 della L.R. n. 11/2004, sono consentite compensazioni che consentano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di eventuale vincolo destinato all'esproprio, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'Amministrazione procedente dell'area oggetto di vincolo.

All'interno dei centri abitati e nelle zone edificabili trasformabili con intervento edilizio diretto è ammessa la realizzazione di vani completamente interrati nel rispetto delle disposizioni contenute nelle presenti Norme, a condizione sia garantita la stabilità della strada sotto qualsiasi carico e, in caso di allargamento stradale o di realizzazione di altra opera pubblica, non sarà dovuto alcun indennizzo per la demolizione del manufatto delle opere in esso ricadenti: il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione delle stesse all'interno delle fasce di rispetto stradale è subordinato alla sottoscrizione di atto d'obbligo con il Comune con il quale il proprietario e aventi causa, in caso di esproprio, rinuncia a qualsiasi indennizzo per le nuove opere autorizzate.

4.5. Il P.I. con specifico riferimento alla tipologia delle strade, del traffico veicolare e dei livelli di inquinamento potrà, all'interno di queste fasce, prevedere eventuali interventi ed opere di ambientazione e mitigazione ai fini della tutela ambientale e paesaggistica.

*- Fascia di rispetto dei corsi d'acqua (art. 41, comma 1, lett. g. L.R. 11/2004)*

Nella zona agricola, all'interno delle fasce di tutela di cui al presente articolo, non sono ammessi nuovi edifici isolati ma sono ammessi esclusivamente:

- a) interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lett. a), b), c), d) del D.P.R. 380/2001 nonché l'ampliamento di case di abitazione fino ad un limite massimo di 800 mc fuori terra comprensivi dell'esistente, purché nel rispetto integrale della tipologia originaria;
  - b) gli interventi previsti dall'art. 44, comma 4, della L.R. 11/2004 nel rispetto delle caratteristiche architettoniche;
  - c) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienicosanitaria vigente e/o per esigenze funzionali;
  - d) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
  - e) opere pubbliche compatibili con la natura ed i vincoli di tutela;
- Gli interventi edilizi di cui al precedente comma, lett. a), b), c), d) ed e) potranno essere

autorizzati purchè non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente verso il fronte di rispetto e, nel caso in cui comportino l'avanzamento, previo nulla osta dell'autorità preposta alla tutela di polizia idraulica e/o dal rischio idraulico.

Nelle altre zone, all'interno della fascia di tutela di cui al presente articolo, sono ammessi gli interventi previsti dalla disciplina di zona, nel rispetto delle seguenti indicazioni:

- nelle trasformazioni assoggettate a PUA la dotazione di aree a verde deve essere localizzata prevalentemente verso il corso d'acqua;
- nelle aree assoggettate a intervento edilizio diretto, la superficie compresa tra il fabbricato e il corso d'acqua dovrà essere preferibilmente sistemata a verde (fatti salvi eventuali accessi o spazi di sosta e manovra) da attrezzarsi preferibilmente con alberature autoctone secondo le indicazioni contenute nel Prontuario.

All'interno di tali fasce è consentita la realizzazione di piste ciclabili, aree attrezzate nonché la manutenzione o il potenziamento della viabilità esistente.

#### *- Fasce di rispetto dagli elettrodotti*

Nell'ambito delle fasce riguardanti gli elettrodotti in cavo aereo con tensione nominale uguale o superiore a 132 KV, trovano applicazione le disposizioni vigenti in materia.

Nell'ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici generati da elettrodotti legittimamente assentiti ed eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione fissati dalla normativa vigente, non è consentita alcuna nuova destinazione di aree gioco per l'infanzia, nonché residenze, scuole ed in generale a luoghi con permanenza di persone non inferiore a quattro ore.

All'interno delle fasce di rispetto dagli elettrodotti va applicato il principio di cautela dal rischio, inibendo destinazioni caratterizzate dalla prolungata presenza di persone; in questo caso la demolizione di costruzioni legittime prive di specifico valore storico, architettonico o ambientale all'interno di queste fasce di rispetto, determina la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'articolo 36 della L.R. n. 11/2004. Nel caso di cambi d'uso degli edifici esistenti verso destinazioni di zona ammissibili e che non comportino permanenza di persone non inferiore a quattro ore, è consentito l'ampliamento del volume fino ad un massimo del 20% dell'esistente.

#### *- Fasce di rispetto dai pozzi, sorgenti*

Il P.I. delimita le aree di rispetto dai pozzi di prelievo ad uso acquedottistico di interesse pubblico ai sensi del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152.

Nelle fasce di rispetto dei pozzi acquedottistici (zona di tutela assoluta ml 10 e zona di rispetto 200 di raggio dal pozzo), si applicano le norme previste dal succitato art. 94 del D. Lgs n. 152 del 03.04.2006 "Norme in materia ambientale", fino all'emanazione di direttive più precise da parte degli Enti competenti.

La demolizione di costruzioni legittime prive di valore storico, architettonico o ambientale e finalizzate alla tutela e valorizzazione all'interno di queste fasce, determina la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'articolo 36 della L.R. n. 11/2004.

Le autorizzazioni e concessioni relative a tutti i pozzi idrici dovranno essere comunicate agli uffici comunali competenti, al fine della realizzazione di una banca dati comunale per il

monitoraggio delle quantità dei prelievi effettuati. Andranno predisposte modalità e accorgimenti atti, nel caso di nuove costruzioni, ristrutturazioni e ampliamenti, a realizzare opere e dispositivi tendenti alla riduzione dei consumi d'acqua.

*- Fasce di rispetto dagli impianti di comunicazione elettronica da uso pubblico*

Il P.I. individua gli impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico e le relative fasce di rispetto con l'obiettivo della tutela dai possibili rischi dovuti ai campi elettromagnetici e stabilisce i criteri per l'individuazione dei siti per la localizzazione di reti e servizi di comunicazione elettronica ad uso pubblico di cui al D.Lgs 01 agosto 2003, n. 259 e successive modificazioni.

## Art. 56 - Coni visuali

1. Il P.I. in recepimento delle specifiche disposizioni del P.A.T. individua i principali coni visuali presenti sul territorio comunale attraverso i quali sono percepibili gli insiemi ambientali e gli elementi di pregio storico-culturale e paesaggistico maggiormente significativi nel paesaggio.
2. Nell'ambito definito dal cono visuale sono vietati gli interventi che alterano la percezione degli elementi a cui il cono si riferisce e/o che alterano in maniera sostanziale le linee dell'orizzonte.  
La tutela del cono visuale si estende fino alla prima quinta architettonico-edilizia o naturalistica a chiusura dello stesso.
3. In tali ambiti è vietata l'installazione di insegne e cartelloni pubblicitari, con esclusione di quelli indicanti attrezzature pubbliche e private, strutture ricettive e della ristorazione.
4. Per i fabbricati ricadenti all'interno di questa fascia, è ammessa l'ordinaria e la straordinaria manutenzione nonché il restauro e la ristrutturazione e l'ampliamento degli edifici esistenti nei limiti previsti dagli articoli 43, 44 e seguenti della L.R. 11/2004, purché nel rispetto delle tipologie classiche tradizionali della zona.

## Art. 57 – Contesti figurativi dei complessi monumentali

1. Il P.I. recepisce i contesti figurativi delle Ville Venete individuati dal P.T.C.P. della Provincia di Vicenza.
2. All'interno di tali ambiti il P.I., in attuazione delle Direttive stabilite dall'art. 46 delle Norme del P.T.C.P., provvede a definire di seguito le modalità ed i criteri di intervento:
  - Deve essere garantita la conservazione dei coni ottici privilegiati e delle vedute panoramiche dei beni, anche mediante la creazione di quinte o di elementi mitigatori atti a valorizzare la visibilità d'assieme degli stessi;
  - Devono essere mantenuti e valorizzati gli elementi naturali del territorio storico-agrario circostante, quali parchi e giardini, broli, viali, filari, siepi autoctone, fossati, evitando smembramenti e/o separazione tra edifici e contesto paesaggistico, che possano compromettere l'integrità e le relazioni con l'intorno; si dovrà altresì evitare l'introduzione di essenze non pertinenti e mantenere in efficienza gli elementi di arredo storico presenti;
  - Per gli edifici esistenti compresi nei contesti figurativi dovranno essere esclusi gli interventi edilizi che possono compromettere il contesto figurativo stesso. Sono possibili accorpamenti di fabbricati condonati, laddove l'intervento edilizio, rispettoso della tipologia rurale tipica,

- comporti un miglioramento dell’impatto visivo dei fabbricati compresi nei contesti figurativi;
- Andrà previsto l’eliminazione delle cartellonistiche pubblicitarie e/o la sostituzione di eventuali guard-rail (considerati come elementi che deturpano le vedute delle Ville Venete) con altre tipologie di protezione stradale consone ai luoghi per aspetti paesaggistici e storici;
- Va salvaguardata la visibilità complessiva e i limiti del contesto figurativo, con schermature arboree per mascherare situazioni insediative esterne incongrue con l’oggetto della tutela;
- La conservazione dei contesti deve essere garantita attraverso interventi di manutenzione continua e programmata in rapporto al tipo di uso previsto, alla tipologia e alla composizione delle masse arboree, da realizzarsi anche con forme di accordo tra pubblico e privato;
- Andrà favorita l’eliminazione di eventuali elementi detrattori del paesaggio o di edificazione incongrua per migliorare la percezione visiva del contesto, anche mediante forme di credito edilizio incentivato, prevedendo la demolizione con eventuale ricostruzione o accorpamento in posizione congrua degli edifici o manufatti deturpanti;
- Dovranno essere evitati interventi infrastrutturali e tecnologici (linee elettriche, impianti tecnologici...) incompatibili, che alterino la percezione unitaria del complesso monumentale o ne compromettano l’integrità e le relazioni con il contesto;
- Il colore delle facciate, dei manufatti e degli spazi scoperti dovrà essere in armonia con la bellezza del contesto figurativo;
- Dovranno essere evitati interventi che comportino inquinamento, in particolare sonoro o luminoso.

## **Art. 58 – Ville Venete – Edifici e complessi di valore monumentale-testimoniale – Edifici dell’archeologia industriale - Edifici schedati**

1. Sulle Ville Venete, sugli edifici e complessi di valore monumentale-testimoniale, sugli edifici dell’archeologia industriale e sugli edifici schedati puntualmente individuati nelle tavole di Piano sia all’interno che all’esterno dei centri storici sono ammessi gli interventi individuati nelle apposite schede progettuali.

## **Art. 59 – Pertinenze scoperte da tutelare**

1. Sono da tutelare le pertinenze scoperte delle Ville Venete.

2. All’interno di tali ambiti sono vietate nuove costruzioni o la realizzazione di interventi che possono comunque alterare il contesto e la percezione del complesso monumentale. E’ prescritta la conservazione delle alberature originarie di pregio nonché di tutti gli elementi architettonici (muri in sasso, manufatti, cancellate e simili) originari.

E’ altresì ammessa la realizzazione di attrezzature di uso strettamente privato per la pratica dello sport e lo svago (campi da tennis, campi da bocce...) qualora non in contrasto con le caratteristiche originarie della morfologia del sito e previa presentazione di adeguata documentazione.

Non sono ammesse nuove recinzioni se non con materiali tipici della tradizione locale.

3. Per gli immobili assoggettati a provvedimenti di vincolo, è fatta salva la specifica disciplina.

4. Andrà inoltre favorita l’eliminazione di eventuali elementi detrattori del paesaggio o di edificazione incongrua per migliorare la percezione visiva del contesto, anche mediante forme

di credito edilizio incentivato.

## TITOLO SETTIMO

### INVARIANTI DI NATURA PAESAGGISTICA E AMBIENTALE

#### Art. 60 – Parco Fluviale del Brenta, zona PreParco, Campagna Novese e corridoio ecologico del PTCP

1. Il PAT ha individuato come invarianti di natura paesaggistica l'ambito del Pre Parco del Brenta e la Campagna Novese.

2. In tali ambiti particolare attenzione dovrà essere posta alla conservazione della peculiare conformazione geomorfologica, paesaggistica e colturale delle aree nel rispetto delle norme di tutela del Parco e del Piano di gestione del sito Natura 2000 come previsto dall'art. 19 delle NTO del PAT.

3. Per il parco fluviale, individuato con apposita retinatura in cartografia, è prevista la sistemazione delle aree golenali e di tutte le aree inserite nel perimetro secondo un progetto unitario. Il progetto di Parco dovrà essere redatto secondo le direttive del PTRC e del DPR n. 357 del 8.9.1997 e successive integrazioni regionali.

Nel parco fluviale possono essere realizzati spazi scoperti ad uso pubblico e privato, attività agricole compatibili, servizi ed attrezzature limitatamente ai servizi sportivi e ricreativi. Dagli usi previsti sono esclusi: residenze, attività agro-industriali, impianti sportivi coperti, impianti tecnici e speciali, attività industriali, attività terziarie.

4. Nei giardini e negli impianti sportivi possono essere realizzate anche aree pavimentate; particolare attenzione dovrà essere posta per i giardini con campi da gioco per bambini al fine di garantire la sicurezza.

5. Sino all'approvazione del Piano Ambientale del Parco valgono le norme specifiche di tutela di cui all'art.33 del PTRC - Medio Corso del Brenta.

6. La zona a Pre Parco del Brenta, individuata in cartografia, è una zona agricola per cui valgono le norme della stessa. Sono consentite le colture florovivaistiche e la realizzazione di servizi pubblici. Sono vietati i depositi di materiali edili e gli allevamenti intensivi. Possono essere realizzate aree a parcheggio, prioritariamente nelle zone individuate con la sigla Sv85/1, Sv85/2, Si67. I parcheggi dovranno essere realizzati con materiale permeabile per il 100% della superficie (terreno stabilizzato, terreno con ghiaino, manto erboso trattato ecc.). Per l'area classificata Sv/85/1 le pavimentazioni dovranno avere una permeabilità di almeno il 60% o dotate di sistemi per consentire una opportuna mitigazione idraulica.

7. Gli impianti tecnologici non configurabili quali volumi edilizi, esistenti nelle zone di preparco, potranno essere ristrutturati o sostituiti per adeguarli alle normative vigenti o a nuove disposizioni.

8. E' ammessa l'edificazione di due lotti a volumetria fuori terra predefinita di mc 1.200 (mc 600 x 2), come individuati in cartografia a sud della zona Si/27 condizionandone l'efficacia alla sottoscrizione di apposita convenzione con il comune che preveda :

- la permuta dell'area edificabile di loro proprietà sita lungo Via del Donatore all'interno della Z.T.O. C1.2/39 con l'adiacente area di proprietà comunale a parco gioco sport posta a nord della Z.T.O. C1.2//63, come indicate nelle tavole di P.I..
- la cessione gratuita delle aree adiacenti al centro diurno anziani classificate come Z.T.O.

Sv/82, Si/27 e Sp nonché dell'area individuata come accesso alle medesime in prolungamento di Via del Donatore.

**INDICE:**

<b>TITOLO PRIMO .....</b>	<b>2</b>
<b>NORME DI CARATTERE GENERALE .....</b>	<b>2</b>
<b>Art. 1 - Finalità del Piano degli Interventi .....</b>	<b>2</b>
<b>Art. 2 – Elaborati del Piano degli Interventi (P.I.).....</b>	<b>3</b>
<b>Art. 3 - Attuazione del Piano degli Interventi.....</b>	<b>4</b>
<b>Art. 4 - Efficacia del Piano degli Interventi .....</b>	<b>4</b>
<b>Art. 5 – Rapporto tra il P.A.T. ed il P.I. ....</b>	<b>5</b>
<b>Art. 6 – Perequazione urbanistica .....</b>	<b>5</b>
<b>Art. 7 - Credito edilizio .....</b>	<b>6</b>
<b>Art. 8 - Compensazione urbanistica.....</b>	<b>7</b>
<b>Art. 9 - Accordi tra soggetti pubblici e privati .....</b>	<b>8</b>
<b>TITOLO SECONDO- .....</b>	<b>9</b>
<b>- MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.I.....</b>	<b>9</b>
<b>Art. 10 – Modalità di attuazione del P.I.....</b>	<b>9</b>
<b>Art. 11 - Interventi edilizi diretti (I.E.D.) .....</b>	<b>9</b>
<b>Art. 12 – Interventi soggetti a Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.).....</b>	<b>10</b>
<b>Art. 13 – Piani Urbanistici Attuativi.....</b>	<b>11</b>
<b>Art. 14 - Convenzioni Urbanistiche.....</b>	<b>12</b>
<b>Art. 15 - Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale .....</b>	<b>12</b>
<b>Art. 16 - Dotazione di spazi a parcheggio pubblico negli I.E.D.....</b>	<b>13</b>
<b>Art. 17 - Dotazione di spazi pubblici nei P.U.A .....</b>	<b>14</b>
<b>Art. 18 - Parcheggi privati .....</b>	<b>16</b>
<b>Art. 19 - Criteri per la determinazione degli indici, dei parametri e metodi di misurazione.....</b>	<b>17</b>
<b>Art. 20 - Autorimesse .....</b>	<b>20</b>

<b>Art. 21 – Costruzioni accessorie .....</b>	<b>20</b>
<b>Art. 22 – Costruzioni interrato.....</b>	<b>21</b>
<b>TITOLO TERZO.....</b>	<b>23</b>
<b>- TIPOLOGIE DI INTERVENTO - .....</b>	<b>23</b>
<b>Art. 23 – Tipologie di intervento.....</b>	<b>23</b>
<b>Art. 24 - Manutenzione ordinaria .....</b>	<b>23</b>
<b>Art. 25 - Manutenzione straordinaria .....</b>	<b>23</b>
<b>Art. 26 - Restauro e risanamento conservativo .....</b>	<b>23</b>
<b>Art. 27 - Ristrutturazione edilizia .....</b>	<b>24</b>
<b>Art. 28 –Ampliamento del volume esistente.....</b>	<b>24</b>
<b>Art. 29 - Nuova costruzione.....</b>	<b>24</b>
<b>Art. 30 – Demolizione.....</b>	<b>25</b>
<b>Art. 31 – Cambio di destinazione d’uso .....</b>	<b>25</b>
<b>Art. 32 – Ristrutturazione urbanistica .....</b>	<b>25</b>
<b>Art. 33 – Nuova urbanizzazione .....</b>	<b>25</b>
<b>TITOLO QUARTO.....</b>	<b>26</b>
<b>ZONIZZAZIONE .....</b>	<b>26</b>
<b>Art. 34 – Zone per insediamenti residenziali .....</b>	<b>26</b>
<b>Art. 35 - Zona A - Centro Storico .....</b>	<b>26</b>
<b>Art. 36 – Zona B –.....</b>	<b>31</b>
<b>Residenziali esistenti e di completamento .....</b>	<b>31</b>
<b>Art. 37 – Zona B1 –.....</b>	<b>34</b>
<b>Residenziali esistenti e di completamento .....</b>	<b>34</b>
<b>Art. 38 - Zona C1 - residenziale di completamento .....</b>	<b>35</b>
<b>Art. 39 - Zona C1* - residenziale di completamento con nuova edificabilità predefinita .....</b>	<b>36</b>

<b>Art. 40 - Zona C2 - residenziale di espansione .....</b>	<b>39</b>
<b>Art. 41 – Zone per insediamenti produttivi .....</b>	<b>40</b>
<b>Art. 42 – Z.T.O. D1 – Produttive di completamento.....</b>	<b>40</b>
<b>Art. 43 – Z.T.O. D1.1 – Produttive di completamento.....</b>	<b>41</b>
<b>Art. 44 - D4 - Zona ricettiva di espansione .....</b>	<b>41</b>
<b>Art. 45 - Zona D5 - agroindustriale.....</b>	<b>43</b>
<b>Art. 46 – Interventi sulle attività produttive esistenti.....</b>	<b>44</b>
<b>Art. 47 – Zona E - agricola .....</b>	<b>45</b>
<b>TITOLO QUINTO .....</b>	<b>49</b>
<b>ZONE PUBBLICHE.....</b>	<b>49</b>
<b>Art. 48 – Zone per servizi ed attrezzature: norme comuni .....</b>	<b>49</b>
<b>Art. 49 - Aree per l'istruzione .....</b>	<b>50</b>
<b>Art. 50 - Aree per attrezzature di interesse comune .....</b>	<b>50</b>
<b>Art. 51 - Aree attrezzate a parco, gioco e sport.....</b>	<b>51</b>
<b>Art. 52 - Parcheggi .....</b>	<b>51</b>
<b>Art. 53 - Viabilità e percorsi ciclo-pedonali .....</b>	<b>51</b>
<b>TITOLO SESTO.....</b>	<b>53</b>
<b>- VINCOLI E TUTELE - .....</b>	<b>53</b>
<b>Art. 54 - Verde privato.....</b>	<b>53</b>
<b>Art. 55 - Zone di tutela e fasce di rispetto .....</b>	<b>53</b>
<b>Art. 56 - Coni visuali .....</b>	<b>56</b>
<b>Art. 57 – Contesti figurativi dei complessi monumentali.....</b>	<b>56</b>
<b>Art. 58 – Ville Venete – Edifici e complessi di valore monumentale-testimoniale – Edifici dell'archeologia industriale - Edifici schedati .....</b>	<b>57</b>
<b>Art. 59 – Pertinenze scoperte da tutelare .....</b>	<b>57</b>
<b>TITOLO SETTIMO.....</b>	<b>59</b>

**INVARIANTI DI NATURA PAESAGGISTICA E AMBIENTALE ..... 59**

**Art. 60 – Parco Fluviale del Brenta, zona PreParco ,Campagna Novese e corridoio  
ecologico del PTCP ..... 59**

