COMUNE DI ZANE'
Provincia di Vicenza

P.I. 1

PIANO DEGLI INTERVENTI
art. 17 L.R. 11/2004

Norme Tecniche Operative



Comune di Zanè
Berti Roberto

Il Responsabile UTC
Arch. Luca Cavedon

Il Progettista
Ing. Livio Campagnolo

Realizzazione GIS con ***Intergraph GeoMedia***

STUDIO CAMPAGNOLO ING. LIVIO
Via Meucci, 9 36042 Breganze (VI)
e-mail info@studiocampagnolo.com

Approvato con Consiglio Comunale n.2 in data 23-03-2016

DATA marzo 2016

Sommario

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI 4

ART. 1 RIFERIMENTI ALLA LEGISLAZIONE VIGENTE 4

ART. 2 FINALITÀ E CONTENUTI DEL P.I. 4

ART. 3 ELABORATI DEL P.I. 4

ART. 4 ATTUAZIONE DEL P.I. 5

ART. 5 INTERVENTI DIRETTI 5

ART. 6 INTERVENTI SOGGETTI A P.U.A. 5

ART. 7 METODI DI MISURAZIONE DEGLI ELEMENTI GEOMETRICI - INDICI URBANISTICI 6

1 - Superficie territoriale (S_t) 6
2 - Indice di edificabilità territoriale (I_t) 6
3 - Superficie fondiaria (S_f) 6
4 - Superficie fondiaria vincolata 6
5 - Indice di edificabilità fondiaria (I_f) 7
6 - Altezza del fabbricato (H) 7
7 - Superficie coperta (S_c) 7
8 - Indice o Rapporto di copertura fondiaria (I_c) 7
9 - Altezza delle fronti (F) 7
10 - Volumi tecnici (V_t) 7
11 - Volume del fabbricato (V) 8
12 - Numero dei piani (N_p) 8
13 - Sagoma del fabbricato 8
14 - Distanza dalla strada (D_s) 9
15 - Distanza dai confini (D_c) 9
16 - Distacco tra i fabbricati (D_f) 9
17 - Distanze dai confini di zona (D_z) 9

ART. 8 ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI 9

ART. 9 PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.) 10

ART. 10 PROGETTI DI COORDINAMENTO URBANISTICO 11

ART. 11 DOTAZIONI MINIME DI AREE PER SERVIZI 11

a - Zone a destinazione residenziale 11
b - Zone a destinazione non residenziale 13

ART. 12 IDONEITÀ EDIFICATORIA DEI TERRENI 13

TITOLO II - SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO 14

ART. 13 STUDIO E TUTELA DEL VERDE 14

ART. 14 NORME DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA 14

ART. 15 NORME A FAVORE DEL CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI E DELL'EDILIZIA SOSTENIBILE 19

ART. 16 RIDUZIONE DELL'INQUINAMENTO LUMINOSO 20

TITOLO III - DISPOSIZIONI PER IL SISTEMA INSEDIATIVO E RELATIVI SERVIZI 21

CAPO I – GENERALITÀ *21*

ART. 17 STRUTTURA DEL SISTEMA INSEDIATIVO 21

ART. 18 NORME GENERALI PER L'EDIFICATO ESISTENTE 21

ART. 19 NORME COMUNI ALLE VARIE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE 23

ART. 20 DESTINAZIONI D'USO 24

ART. 21 PARCHEGGI PRIVATI 25

ART. 22 UTILIZZO DEI SOTTOTETTI 26

ART. 23 INSEGNE PUBBLICITARIE, CARTELLONISTICA STRADALE ANTENNE RADIOTELEVISIVE 27

CAPO II - LA STRUTTURA STORICA *28*

ART. 24 ZONE A - RESIDENZIALI DEI NUCLEI STORICI 28

1 - Generalità 28
2 - Nuclei storici (ZONE A1) 28
a - Attuazione del P.I. 28
b - Destinazioni d'uso 29
c - Interventi ammessi 29
d - Prescrizioni particolari 30
e - Parchi, giardini, etc. 30
3 - Edifici storici e complessi monumentali (ZONE A2) 30
4 - Zone degradate soggette a P.U.A. (ZONE A3) 31
a - Attuazione del P.I. 31
b - Parametri urbanistici 31
c - Destinazione d'uso 31
d - Unità minima di intervento 32
e - Grado di protezione degli edifici delimitati nelle zone di degrado 32

ART. 25 CENTRO STORICO – BENI CULTURALI E AMBIENTALI - INTERVENTI AMMESSI SUGLI EDIFICI E SULLE AREE DI PERTINENZA 33

1 - Categoria 1 - Restauro (RS) 33
2 - Categoria 2 - Ristrutturazione Edilizia (RTE) 34
3 - Categoria 3 - Demolizione (D) 35
4 - Categoria 4 - Ampliamento (A) 35
5 - Categoria 5 - Nuove costruzioni (NC) 35

ART. 26 ARREDO URBANO, MANUFATTI, MURI DI RECINZIONE, ARCHI NELLE CORTINE MURARIE, REPERTI DI VALORE STORICO, DOCUMENTATIVO O MONUMENTALE 35

ART. 27 INDIRIZZI E CRITERI PER I CONTESTI FIGURATIVI DEI COMPLESSI MONUMENTALI E DELLE VILLE VENETE 36

CAPO III - ZONE OMOGENEE "B" E "C": TERRITORIO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE *37*

ART. 28 Z.T.O. "B" 37

1 - Generalità 37
2 - Attuazione del P.I. 37
3 - Parametri urbanistici 37
4 - Destinazioni d'uso 37

5 - Distacco tra i fabbricati o tra i corpi di fabbrica 38
6 - Distanza dai confini di proprietà 38
7 - Distanza dal ciglio della strada 38
8 - Ampliamento degli esercizi commerciali 38
9 - Locali accessori e garage 38
10 - Costruzioni interrate 38
11 - Utilizzazione delle possibilità edificatorie 38
ART. 29 Z.T.O. "C" 39
1 - Generalità 39
2 - Attuazione del P.I. 39
3 - Disposizioni generali 39
4 - Distanza dai confini di proprietà 39
5 - Distacco tra i fabbricati o tra i corpi di fabbrica 39
6 - Distanza dalle strade 39
7 - Strade di connessione urbana 40
8 - Strade di distribuzione interne 40
9 - Utilizzazione delle possibilità edificatorie 40
10 - Standard urbanistici 40
11 - P.U.A. in essere non giunti a naturale scadenza 40
12 - Proroga e/o rinnovo degli P.U.A. 40
13 - Garage e locali accessori 40
14 - Costruzioni interrate 40
15 - Destinazioni d'uso 41
A - "Sottozona C1" - Zona residenziale parzialmente urbanizzata 41
1. Attuazione del P.I. 41
2. Parametri urbanistici 41
B - "Sottozona C2" - Zona residenziale estensiva di nuovo impianto soggetta a P.U.A. 41
1. Attuazione del P.I. 41
2. Parametri urbanistici 41
CAPO IV – LA STRUTTURA DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI *42*
ART. 30 NORME COMUNI ALLE ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (ZONE D) 42
1. Attuazione del P.I. 42
2. Disposizioni generali degli interventi 43
2.1 Distacco tra fabbricati, o corpi di fabbrica 43
2.2 Distanza dal ciglio della strada 43
2.3 Distanza dai confini di proprietà 43
2.4 Strade di distribuzione del traffico 43
2.5 Dotazioni aggiuntive di aree per servizi delle attività produttive 43
2.6 Cabine di trasformazione dell'energia elettrica 43
2.7 Pensiline per il riparo delle auto 43
2.8 Costruzioni interrate 44
2.9 Edifici a uso abitativo 44
2.10 Edifici residenziali presenti e non collegati ad attività produttive 44
3. Destinazioni d'uso 44
4. Cambiamento di destinazione d'uso 45
ART. 31 ZONE PRODUTTIVE "D1" DI COMPLETAMENTO 45
1. Attuazione del P.I. 45
2. Destinazioni d'uso 45
3. Parametri urbanistici 45
ART. 32 ZONE PRODUTTIVE "D2" DI NUOVO IMPIANTO 46
A - "Sottozona D2a" 46
1. Attuazione del P.I. 46
2. Parametri urbanistici 46
3. Destinazioni d'uso 46
B - "Sottozona D2b - Zone agro-industriali" 46
CAPO V – LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE IN ZONA NON SPECIFICA *47*
ART. 33 NORME GENERALI 47
1. Attività produttive da confermare 47
2. Attività produttive in cui è possibile il cambio di destinazione 48
3. Attività produttive in zona residenziale o agricola bloccate 48
4. Attività produttive in zona residenziale o agricola da trasferire 48
TITOLO IV - ATTIVITÀ AGRICOLE 49
ART. 34 Z.T.O. "E" – EDIFICABILITÀ IN ZONA AGRICOLA 49
a - Costruzioni ad uso abitazione di nuova costruzione 50
b - Ampliamento dei fabbricati ad uso abitazione esistenti 50
c - Annessi rustici destinati alla conduzione del fondo 50
d - Ampliamento degli annessi rustici esistenti 51
e - Criteri generali per gli interventi in zona agricola, soggetta o non a vincolo ambientale 51
a) sagoma 51
b) copertura 52
c) strutture 54
d) materiali di finitura 55
e) infissi 56
f) sistemazioni esterne 56
g) impianti tecnologici 57
h) deroghe 57
f - Interventi previsti nelle schede "B" 58
ART. 35 EDIFICI NON PIÙ FUNZIONALI ALLE ESIGENZE DEL FONDO 59
ART. 36 AGGLOMERATI DI EDIFICAZIONE DIFFUSA AI SENSI DELL'ART. 23 DEL P.A.T. 59
ART. 37 ZONE AGRICOLE RESIDENZIALI "E4" 61
ART. 38 SERRE E VIVAI 62
ART. 39 STRUTTURE PER LO STOCCAGGIO DEI RIFIUTI ZOOTECNICI 62
ART. 40 ALLEVAMENTI ZOOTECNICI INTENSIVI 62
1 - Attività di allevamento zootecnico intensivo 62
2 - Criteri per la gestione di allevamenti e detenzione di animali in allevamenti intensivi 62
ART. 41 ALLEVAMENTI ZOOTECNICI NON INTENSIVI 62
1 - Attività di allevamento zootecnico non intensivo 62
2 - Criteri per la gestione di allevamenti e detenzione di animali in allevamenti non intensivi 64
ART. 42 DISMISSIONE DEGLI ALLEVAMENTI INTENSIVI 64
TITOLO V - LE ZONE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE 66
ART. 43 SERVIZI DI INTERESSE GENERALE 66
1 - Norme generali 66
2 - Zone F1 - Aree per attrezzature per l'istruzione 67
3 - Zone F2 - Aree per attrezzature di interesse comune 67
4 - Zone F3 - Aree per attrezzature sportive e ricreative pubbliche 67

5 - Zone F4- Aree per attrezzature tecnologiche 68
6 - Zone F5- Aree per zone a parcheggio 68
7 - Zone F6 - Verde pubblico attrezzato di decoro stradale e/o posto lungo i corsi d'acqua 68
8 - Zone F7- Aree per attrezzature cimiteriali 68
ART. 44 INDIRIZZI E CRITERI PER LE ATTREZZATURE E SERVIZI DI INTERESSE COMUNE DI MAGGIOR RILEVANZA 69
ART. 45 AREE A VERDE PRIVATO INEDIFICABILE O AREE RICLASSIFICATE INEDIFICABILI 69
ART. 46 IMPIANTI SPORTIVI PRIVATI IN ZONE NON ADIBITE A SERVIZI 69
ART. 47 VIABILITÀ E INFRASTRUTTURE VIABILI E PERCORSI CICLOPEDONALI 69
ART. 48 IMPIANTI PER LA DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE 70

TITOLO VI - LE AREE DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA 73

ART. 49 INDIRIZZI E CRITERI PER LA PEREQUAZIONE URBANISTICA 73
ART. 50 AREE OGGETTO DI PEREQUAZIONE 73
ART. 51 ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI NEGLI AMBITI SOGGETTI A PEREQUAZIONE 73
ART. 52 CREDITO EDILIZIO 74

TITOLO VII - NORME SPECIALI 76

ART. 53 EDIFICI ESISTENTI IN CONTRASTO CON LE DESTINAZIONI DEL P.I. 76
ART. 54 STRUTTURE DI NATURA "*PARTICOLARE*" 76

TITOLO VIII - VINCOLI, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, FASCE DI RISPETTO 78

ART. 55 VINCOLI – GENERALITÀ 78
1 - Vincolo Paesaggistico - Codice dei beni culturali e del paesaggio 78
2 - Vincolo Paesaggistico - Corsi d'acqua 78
3 - Vincolo Ambientale e Paesaggistico del territorio 78
4 - Vincolo monumentale 79
5 - Vincolo archeologico 79
6 - Viabilità principale/Fasce di rispetto 79
7 - Ferrovia/Fasce di rispetto 80
8 - Idrografia/Servitù idraulica 80
9 - Idrografia/Zone di tutela 80
10 - Cimiteri/Fasce di rispetto 81
11 - Allevamenti zootecnici intensivi/Fasce di rispetto 81
12 - Impianti di comunicazione elettronica/Criteri di localizzazione/Fasce di rispetto 81
13 - Elettrodotti/Fasce di rispetto 81
14 - Pozzi di prelievo idropotabile/Fasce di rispetto 82
15 - Cave e Discariche/Fasce di rispetto 83
16 - Depuratori/Fasce di rispetto 83
17 - Vincolo sismico 83
18 - Invariante di natura geologica – Elementi geologici del territorio 83
19 - Invariante di natura paesaggistica - Ambiti di linea di orizzonte 83
20 - Invariante di natura paesaggistica - Viabilità panoramica – Coni visuali 84
21 - Invariante di natura ambientale – Ambiti di Varco agricolo non compromesso 84
22 - Invariante di natura paesaggistica – Grandi alberi 85
23 - Invariante storico monumentale - Ville Venete ed edifici di valore monumentale e testimoniale 85
24 - Invariante storico monumentale - Manufatti minori di interesse ambientale e testimoniale 85
ART. 56 INDIRIZZI E CRITERI PER I CONTESTI FIGURATIVI DEI COMPLESSI MONUMENTALI E DELLE VILLE VENETE 85
ART. 57 PIANI PARTICOLAREGGIATI (P.P.) 86
ART. 58 AREE DI RIQUALIFICAZIONE, RISTRUTTURAZIONE E RICONVERSIONE 87
a) In ambito urbano 87
b) Nel territorio aperto 87
ART. 59 AREE SOGGETTE AD INTERVENTI PER IL MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' URBANA E TERRITORIALE 88

TITOLO IX - NORME TRANSITORIE E FINALI 89

ART. 60 INDIRIZZI E CRITERI PER L'APPLICAZIONE DELLA PROCEDURA DELLO SPORTELLO UNICO 89
ART. 61 PIANI ATTUATIVI CONFERMATI 89
ART. 62 TOLLERANZE 90
ART. 63 POTERI DI DEROGA 90
ART. 64 NORME ABROGATE E NORME DI SALVAGUARDIA 91

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 RIFERIMENTI ALLA LEGISLAZIONE VIGENTE

1. Il Piano Regolatore Comunale del Comune di Zanè si articola in **Piano di Assetto del Territorio** (P.A.T.), approvato con la Conferenza dei Servizi del 3 maggio 2012 e ratificato con D.G.R.V. n. 808 del 7 maggio 2012, e **Piano degli Interventi** (P.I.).
2. Il P.I. è lo strumento urbanistico operativo che, ai sensi dell'art. 12 della L.R. 11/2004, in coerenza e in attuazione del P.A.T. individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio, programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.
3. Gli interventi di natura urbanistica e edilizia devono rispettare la legislazione nazionale e regionale vigente, la disciplina urbanistica del Piano Regionale Territoriale di Coordinamento (P.T.R.C.) e del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.).
4. Sono abrogate le disposizioni locali in contrasto con le presenti Norme Tecniche Operative.

Art. 2 FINALITÀ E CONTENUTI DEL P.I.

Il P.I. si riferisce al quinquennio, decorsi cinque anni dalla sua entrata in vigore decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a interventi con volumi puntuali, ad accordi pubblico-privato, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio.

1. In caso di decadenza, fino ad una nuova disciplina urbanistica, si applica l'art. 33 della L.R. 11/2004.
2. Il P.I. è diretto a:
   a. salvaguardare, recuperare e valorizzare il patrimonio culturale e ambientale;
   b. riordinare e riqualificare la struttura insediativa del capoluogo e delle "Campagne";
   c. migliorare il sistema delle infrastrutture urbane e territoriali.

I contenuti del P.I. sono organizzati nei sistemi: ambientale e paesaggistico, insediativo e relazionale; per ciascun sistema vengono definite specifiche regole operative.

Art. 3 ELABORATI DEL P.I.

Sono elementi costitutivi del P.I., oltre le presenti norme, gli elaborati di seguito indicati:

- Tavola 01 — Intero territorio comunale — scala 1:5.000
- Tavola 02 — Tavola dei vincoli — scala 1:5.000
- Tavola 03 — Zona significativa Area "Centro Storico" — scala 1:2.000
- Tavola 04 — Zona significativa Area "Campagne" — scala 1:2.000
- Tavola 05 — Zona significativa Area Nord — scala 1:2.000
- Verifica del dimensionamento
- Schede Normative
- Edifici agricoli non più funzionali
- Schede "Insediamenti individuati ai sensi della L.R. 11/87"
- Schede "B" edifici antichi
- Registro crediti edilizi
- Relazione generale sul sistema rurale ed ecologico-ambientale

- Relazione programmatica
- Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale

Art. 4 ATTUAZIONE DEL P.I.

1. Il P.I. è attuato mediante:
   a. interventi edilizi diretti;
   b. Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) di iniziativa pubblica, privata o congiunta, anche a seguito di accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004 o accordi di programma, ai sensi dell'art. 7 della L.R. 11/2004;
   c. progetti di coordinamento urbanistico;
   d. comparti urbanistici, come definiti all'art. 21 della L.R. 11/2004.
2. Le scelte strutturali e le azioni strategiche individuate nel P.A.T. trovano attuazione nel P.I. preferibilmente attraverso pratiche di perequazione urbanistica.
3. La formazione di P.U.A. può riguardare anche zone ed aree non assoggettate dal P.I. alla formazione di detti strumenti.

Art. 5 INTERVENTI DIRETTI

1. Gli interventi diretti sono quelli realizzabili senza la preliminare approvazione di un P.U.A. e si configurano come:
   a. attività edilizia libera;
   b. attività edilizia subordinata al rilascio di titolo abilitativi;
   c. attività edilizia subordinata alla presentazione di **Denuncia di inizio Attività** (DIA), **Comunicazione Inizio Lavori Asseverata** (CILA) e **Segnalazione Certificata Inizio Attività** (SCIA).
2. Allo scopo di garantire l'unità formale e funzionale del progetto, il Responsabile del Servizio, sentito eventualmente la Commissione Edilizia, per motivata carenza delle opere di urbanizzazione, per problemi legati alla viabilità, per la presenza di opere incongrue o in contrasto con l'ambiente, per la presenza di rilevanti interessi paesaggistici e/o naturali, può subordinare gli interventi diretti di cui al comma 1, lettera b) alla preventiva formazione di:
   a. Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.);
   b. progetto di massima degli interventi edilizi e delle opere di urbanizzazione;
   c. "progetto di coordinamento urbanistico".
3. In tutti gli ambiti residenziali di nuova edificazione e quelli di trasformazione dell'esistente, interessanti una volumetria superiore a 3.000 m³ (ex art. 14.5 delle N.T.A. del P.A.T.), sono obbligatoriamente assoggettati a P.U.A.; sono ugualmente assoggettati a P.U.A. gli interventi in zona "D" interessanti una superficie di zona superiore a 10.000 m².

Art. 6 INTERVENTI SOGGETTI A P.U.A.

1. Il P.I. definisce le zone ove l'urbanizzazione e l'edificazione sono soggette alla formazione di uno o più P.U.A.
2. L'ambito territoriale del singolo P.U.A. è fissato mediante un provvedimento dell'organo competente all'approvazione; qualora il P.U.A. non sia esteso o non comprenda l'intera zona, l'ambito del P.U.A. è determinato dall'organo competente quale stralcio sulla base di un "progetto

di coordinamento urbanistico" esteso all'intera zona di cui all'art. 9 che, una volta approvato, diventa prescrizione per tutti gli aventi titolo.

3. Al fine di coordinare gli interventi di attuazione del P.I., il Comune si riserva comunque la facoltà di inquadrare i singoli P.U.A. in "ambiti di progettazione unitaria" per i quali è prevista la formazione di un "progetto di coordinamento urbanistico".
4. La determinazione degli ambiti comprende:
    a. la specificazione degli spazi pubblici da prevedere nel P.U.A., computando anche i servizi già previsti dal P.I. all'interno dell'ambito o in aree esterne funzionalmente collegate;
    b. le modalità da seguire per il conseguimento delle relative dotazioni.

Art. 7 METODI DI MISURAZIONE DEGLI ELEMENTI GEOMETRICI - INDICI URBANISTICI

Si definiscono i seguenti elementi geometrici e parametri urbanistici, con i relativi metodi di misurazione:

1 - Superficie territoriale (S_t)

Per superficie territoriale deve intendersi un'area a destinazione omogenea di zona sulla quale il P.I. si attua a mezzo di strumenti urbanistici attuativi, comprensiva delle aree per l'urbanizzazione primaria non graficizzate nelle tavole di progetto.

2 - Indice di edificabilità territoriale (I_t)

Per indice di edificabilità territoriale (I_t) deve intendersi il volume massimo, espresso in m^3, costruibile per ogni m^2 di superficie territoriale oggetto d'intervento.
Gli indici territoriali si applicano solo in sede di strumento urbanistico attuativo; nel caso di intervento edilizio diretto si applicano gli indici fondiari; l'applicazione degli uni esclude l'applicabilità degli altri.

3 - Superficie fondiaria (S_f)

La superficie fondiaria S_f è la superficie reale del lotto misurata in proiezione orizzontale, derivante da un rilievo topografico, al netto delle zone destinate alla viabilità dal P.I. e delle strade eventualmente esistenti o che saranno previste internamente all'area, destinate al pubblico transito, nonché degli spazi di uso pubblico per l'urbanizzazione primaria.
Per superficie fondiaria deve intendersi un'area a destinazione omogenea di zona, sulla quale normalmente il P.I. si attua con intervento edilizio diretto, successivo o meno ad uno strumento urbanistico attuativo, relativa al lotto edificabile.

4 - Superficie fondiaria vincolata

All'entrata in vigore del P.R.G. comunale (luglio 1980) ogni volume edilizio, esistente o da costruire, ha determinato sul territorio la superficie fondiaria ad esso corrispondente e, inoltre, tale superficie fondiaria si estende sulle aree scoperte di proprietà della ditta intestataria del fabbricato medesimo, fino a raggiungere il valore degli indici. I permessi ad edificare quindi determinano un vincolo automatico di non edificazione sulla superficie fondiaria corrispondente al volume concesso.
Nel caso che un volume regolarmente autorizzato non venga edificato e sempre che un atto amministrativo non lo modifichi (es. varianti in corso d'opera) esso determina un vincolo che rimane legato al permesso e pertanto cessa con il cessare della validità dello stesso.
Anche per i fabbricati esistenti alla data di approvazione del P.I., la superficie fondiaria ad essi corrispondente si estende sulle aree scoperte di proprietà della ditta intestataria del fabbricato, contigue

a quella su cui insiste il fabbricato medesimo, fino a raggiungere il valore prescritto dagli indici di zona.
La demolizione totale o parziale di un fabbricato, che deve comunque essere debitamente autorizzata, riduce o annulla la superficie fondiaria vincolata corrispondente.
Ad ogni rilascio di concessione il Comune provvede ad aggiornare la planimetria in cui vengono riportate tutte le concessioni.
Le ditte proprietarie possono variare la delimitazione della superficie fondiaria corrispondente con atto di vincolo su terreno edificabile contiguo. Non sarà però ammesso vincolare un terreno compreso nell'ambito di un Piano di Lottizzazione per edificare un fabbricato all'esterno di tale ambito.
Per i terreni compravenduti dopo l'entrata in vigore del P.I. deve essere verificata la totale o parziale disponibilità ai fini edificatori.

5 - Indice di edificabilità fondiaria (I_f)

Per indice di edificabilità fondiaria (I_f) deve intendersi il volume massimo, espresso in m^3, costruibile per ogni m^2 di superficie fondiaria del lotto edificabile.

6 - Altezza del fabbricato (H)

Per altezza del fabbricato deve intendersi la distanza tra la quota del terreno così come fissata in sede di determinazione dei punti fissi del fabbricato e la quota dell'intradosso del soffitto dell'ultimo piano praticabile; qualora il terreno non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del terreno interessato dalla costruzione (proiezione in pianta del fabbricato); qualora il soffitto dell'ultimo piano praticabile non sia orizzontale, la quota di riferimento è quella relativa al punto medio del suo intradosso.
Negli edifici con copertura piana, non si computano ai fini dell'altezza i parapetti ed i coronamenti che non superino 1,80 ml. dall'intradosso dell'ultimo solaio.

7 - Superficie coperta (S_c)

Per superficie coperta o copribile si intende la proiezione nel piano orizzontale di tutte le parti indicate fuori terra e dotate di qualsiasi tipo di manto di copertura; non concorrono alla determinazione della superficie coperta gli aggetti, senza soprastanti corpi chiusi per la parte in sporgenza inferiore a 1.50 ml., gli sporti di copertura per la parte a sbalzo inferiore a 1,50 e le scale aperte larghe fino a 2,20 ml.; gli aggetti, se superiori a 1,50 ml. costituiscono superficie coperta per la parte accedente tale limite.

8 - Indice o Rapporto di copertura fondiaria (I_c)

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

9 - Altezza delle fronti (F)

È la distanza determinata come al punto precedente, aumentata dalla eventuale maggior altezza del bordo superiore della linea di gronda o del parapetto pieno o della media dei timpani.

10 - Volumi tecnici (V_t)

Ai fini di calcolo si definiscono volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnologici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, etc.) che non possono, per esigenze tecniche, trovare collocazione entro il corpo dell'edificio e che sono soggetti alle norme previste dal Codice Civile per quanto riguarda distanze da strade, confini e fabbricati (impianto idrico, televisivo, di parafulmine e di ventilazione, cabine elettriche, silos, depuratori

e centrali termiche, queste ultime per i soli fabbricati compresi nelle zone produttive).
Sono da considerarsi volumi tecnici il volume del sottotetto se non è utilizzabile o non praticabile, i serbatoi idrici, i vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, le cabine di ventilazione, il vano scala al di sopra delle linee di gronda e l'extracorsa degli ascensori.
Non sono invece da ritenere volumi tecnici i bucatoi o lavandai, gli stenditoi coperti, i locali di sgombero e simili.

11 - Volume del fabbricato (V)

È il volume del solido emergente dal terreno, dato dal prodotto tra la superficie coperta e l'altezza e/o altezze del fabbricato come precedentemente definita.
In caso di coperture inclinate il volume dell'ultimo piano va calcolato come prodotto della superficie per l'altezza media misurata tra l'imposta netta interna ed il colmo.
Dal calcolo del computo del volume del fabbricato andranno esclusi:

- i volumi tecnici come definiti nel punto precedente (torri di scale e di ascensori, oltre l'intradosso del soffitto dell'ultimo piano praticabile, sottotetti non abitabili o non praticabili, camini, etc.);
- le logge rientranti non più di 1,50 ml.;
- gli spazi porticati aperti a uso pubblico;
- i porticati annessi alle residenze, esclusivamente al piano terra, fino ad un massimo di 80 m² di superficie coperta, comunque non superiore al 25% della superficie coperta del fabbricato; si precisa che si considera portico lo spazio aperto su almeno metà dei lati di perimetro anche se delimitato da pilastri; in ogni caso dovranno essere rispettate le distanze dai confini previste nel presente articolo. Tale deroga non si applica nelle zone "A- Centro Storico"
- le pensiline di copertura degli accessi e di percorsi pedonali della larghezza massima di 1,50 ml. ed una superficie massima di 3,00 m²;
- le cabine elettriche, telefoniche o di distribuzione del gas ed altri vani tecnici;
- le porzioni di sottotetto non abitabile anche se praticabili;
- i pergolati o altrimenti dette le pompeiane (strutture lignee di arredamento formate da 2 o più pilastri e travi orizzontali, mancanti del manto di copertura, eventualmente e temporaneamente protetti da teli frangisole permeabili e rimovibili).

Si considera abitabile la porzione di sottotetto quando si verifica almeno una delle seguenti condizioni:

- altezza media superiore a 1,80 ml. a partire da una altezza minima di 1,00 ml.;
- siano in esso ricavati (attraverso opere interne) vani di superficie minima di 4,00 m² aventi una altezza media superiore a 1,80 ml.;
- siano accessibili mediante collegamenti verticali costituiti da scale fisse e/o apparecchi di sollevamento.

12 - Numero dei piani (N_p)

È il numero totale dei piani abitabili, compreso l'eventuale piano in ritiro (attico, mansarda, etc.); i soppalchi non costituiscono piano abitabile quando siano aperti per almeno un lato sul locale sottostante e formino con esso inscindibile unità abitativa.

13 - Sagoma del fabbricato

Per sagoma dell'edificio si intende il perimetro esterno costruito con l'esclusione di poggioli, scale esterne, logge.

14 - Distanza dalla strada (D_s)

È la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dal ciglio stradale, intesa come limite dagli spazi pubblici esistenti e previsti (strade, marciapiedi, piazze, fossi e scarpate relative).

15 - Distanza dai confini (D_c)

È la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta o del solido emergente dal terreno dai confini di proprietà.

16 - Distacco tra i fabbricati (D_f)

È la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, tra le superfici coperte definite dal presente articolo.

17 - Distanze dai confini di zona (D_z)

Al fine della determinazione della distanza dei fabbricati, i confini tra le zone urbanistiche sono assimilati ai confini di proprietà (D_c). Tale norma non si applica nel caso di confini tra zone residenziali e zone agricole, e di rispetto stradale, ricadenti nella medesima proprietà; in questi casi è ammessa la costruzione sul confine di zona.

Art. 8 ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI

Il P.I. n. 1 non prevede accordi tra Pubblica Amministrazione e soggetti privati volti al perseguimento di interessi pubblici attraverso trasformazioni urbanistiche, redatti ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004. Il contenuto degli accordi pubblico-privato, di cui al comma 1, andrà a far parte integrante del P.I.

Il Comune di Zanè, nei limiti delle competenze di cui alla L.R. 11/2004 e s.m.i., potrà 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 eventuali previsioni aventi contenuto discrezionale in atti di pianificazione territoriale ed urbanistica. Gli accordi, proposti dai proprietari, dovranno contenere la seguente documentazione:

- una scheda che riporti l'indicazione cartografica delle modifiche da apportare allo strumento urbanistico comunale, corredata da specifiche norme tecniche di attuazione e parametri dimensionali;
- la valutazione di compatibilità ambientale presentata ai sensi del DPCM 12 dicembre 2005;
- documentazione tecnica per la valutazione della proposta in relazione agli obiettivi prefissati (vedi scheda indice di sostenibilità).

Nell'ambito del procedimento di formazione dello specifico P.I., al fine di attribuire i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali sulle aree nelle quali sono previsti interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione, l'Amministrazione Comunale può prevedere l'attivazione di procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati, per valutare le proposte di intervento che risultino più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientali.

A conclusione delle fasi di analisi, saranno definiti accordi ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, attraverso apposito accordo procedimentale, al fine di garantire modalità, tempi, standard qualitativi/quantitativi e ripartizione degli oneri connessi agli interventi.

Nel caso di accordi ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, la loro efficacia è subordinata a specifica

deliberazione del Consiglio Comunale finalizzata alla presa d'atto delle previsioni urbanistiche richieste.

Art. 9 PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.)

1. Il Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.), in considerazione degli interventi previsti, assume ai sensi dell'art. 19 della L.R. 11/2004 contenuti ed efficacia del:
   a. piano particolareggiato e dei piani di lottizzazione, di cui agli articoli 13 e 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 "Legge urbanistica" e s.m.i.;
   b. 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 s.m.i.;
   c. 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 s.m.i.;
   d. piano di recupero di cui all'articolo 28 della legge 5 agosto 1978, n. 457 "Norme per l'edilizia popolare" e s.m.i.;
   e. 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 s.m.i.;
   f. programma integrato di cui all'articolo 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179 "Norme per l'edilizia residenziale pubblica" e s.m.i.; 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.
2. Il P.U.A. deve rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni del P.I. indicate nelle planimetrie e previste dalle presenti norme; lo stesso P.U.A. può prevedere rispetto al P.I. precisazioni e/o modificazioni del proprio perimetro funzionali alla progettazione complessiva dell'intervento con il limite massimo del 10% (dieci per cento) e trasposizioni di zone e aree conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, purché nel rispetto della originaria capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi.
3. Le modifiche di cui al comma 2 non costituiscono variante al P.I.
4. I P.U.A. di iniziativa pubblica, oltre alle variazioni di cui al comma 2, possono anche prevedere modifiche allo strumento urbanistico generale, con un limite massimo di aumento del 15% (quindici per cento) in termini volumetrici e/o di superficie coperta relativamente ad alcuni parametri tecnici, quali:
   - la densità massima territoriale o fondiaria;
   - l'indice massimo di copertura territoriale o fondiaria;
   - l'altezza massima degli edifici;

- la lunghezza massima delle fronti.

5. Modificazioni percentuali superiori ai parametri di cui al comma 4 costituiscono variante allo strumento urbanistico generale.
6. Nell'ambito del P.U.A. deve essere garantita la dotazione minima di aree per servizi, secondo gli standard prescritti all'art. 11 delle presenti Norme Tecniche.
7. Gli elaborati del P.U.A. sono quelli previsti dall'art. 19 della L.R. 11/204.
8. l P.U.A. possono prevedere la compensazione dei volumi, per zone urbanistiche diverse, nel rispetto delle seguenti condizioni:
   a) l'indice di edificabilità fondiaria non dovrà, in ogni caso, superare quello massimo consentito nella zona interessata dal P.I. vigente; qualora l'area oggetto del P.U.A. risulti compresa in zone con diverso indice fondiario, ad essa sarà attribuito un indice di edificabilità fondiaria pari alla media degli indici spettanti alle singole porzioni di area in proporzione alla loro superficie;
   b) l'altezza dei fabbricati non dovrà superare in ogni caso 7,50 ml. se a destinazione residenziale ed a quanto previsto del Decreto Interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, se a destinazione produttivo/commerciale/direzionale.
9. Qualora si intenda avvalersi della facoltà descritta al p.to 8, i legittimi proprietari dovranno presentare un idoneo atto di vincolo, debitamente registrato e trascritto.
10. Ai sensi dell'art. 12 del $D.L_{gs}$ 152/2006 e delle DGRV 791/2009 e DGRV 1717/2013 e s.m.i., i P.U.A. andranno accompagnati da un Rapporto Ambientale Preliminare per la Verifica di Assoggettabilità ad una eventuale procedura di VAS.

Art. 10 PROGETTI DI COORDINAMENTO URBANISTICO

1. I progetti di coordinamento urbanistico:
   - garantiscono l'unità formale e funzionale degli interventi;
   - non sono sostitutivi del P.U.A. se questo risulta necessario o prescritto dal P.I.;
   - possono essere attuati per stralci funzionali.
2. L'ambito della "area di intervento unitario" è definito nelle tavole del P.I. o con provvedimento del Comune che stabilisce anche gli indirizzi da seguire nella progettazione, i contenuti, gli elaborati tecnici di progetto.
3. Il progetto di coordinamento urbanistico individua gli eventuali stralci funzionali e gli ambiti dei P.U.A.

Art. 11 DOTAZIONI MINIME DI AREE PER SERVIZI

Le zone per servizi ed attrezzature indicate nelle tavole di Piano sono destinate alla realizzazione di opere e di servizi pubblici o di interesse comune. Le zone di cui al presente capo comprendono aree di proprietà pubblica, aree da acquisire alla proprietà pubblica, aree di proprietà e/o in gestione a enti pubblici, e/o di diritto pubblico, gestori di servizi pubblici, e/o ONLUS, aree di proprietà privata ma di uso pubblico ed aree che, pur mantenendo un regime dei suoli privato, rivestono un particolare interesse pubblico per le loro caratteristiche intrinseche (parchi, orti botanici, etc.), per effetto di convenzioni con il comune.

a - Zone a destinazione residenziale

Il P.I., per le destinazioni residenziali, ha individuato i servizi e le attrezzature minori, secondo la capacità insediativa definita dallo stesso e nei limiti stabiliti dal dimensionamento fissato per le singole ATO,

destinando a ciascun abitante teorico uno standard urbanistico non inferiore di 30 m²/abitante, valore determinato attribuendo un volume edificabile di 150 m³ a ciascun abitante teorico. Le articolazioni quantitative minime degli standard previste risultano essere:

- parcheggi pubblici 8 m²/ab
- verde pubblico 12,5 m²/ab
- attrezzature scolastiche 4,5 m²/ab
- attrezzature collettive 5 m²/ab

dei quali i primari vengono così stabiliti:

- **parcheggi pubblici 7 m²/ab**
- **verde pubblico attrezzato 5 m²/ab**

L'Amministrazione comunale può motivatamente prevedere una diversa distribuzione degli standards primari, comunque entro i limiti minimi previsti dal D.M. 1444/68.

I P.U.A. relativi a nuovi insediamenti, ivi comprese le ristrutturazioni urbanistiche e le riconversioni volumetriche, devono contenere, oltre alle strade ed alla viabilità in genere, almeno:

a. la dotazione minima di aree a standard primario;
b. le aree secondarie, invece, devono essere conferite nell'ambito delle zone già individuate dal P.I.; nel caso in cui, nell'ambito del P.U.A., non siano individuati standards secondari, le aree devono essere conferite nell'ambito delle zone individuate dal P.I., o in alternativa acquisite dall'Amministrazione comunale previa la monetizzazione del relativo valore che viene determinato, tramite apposita deliberazione, in base al corrispettivo dell'indennizzo;
c. il valore delle aree e delle opere cedute o vincolate (ex art. 31 della L.R. n. 11/04) è scomputabile dal contributo di urbanizzazione in sede di rilascio del titolo abilitativo, ammettendosi la compensazione anche tra diverse categorie di opere di urbanizzazione e corrispondenti aree a standard;
d. è facoltà dell'Amministrazione comunale, relativamente i soli piani di recupero e/o particolareggiati nonché per gli interventi su Beni Culturali e Ambientali, di convenire la monetizzazione delle superfici per standard primario e opere non reperibili all'interno degli ambiti, facendo riferimento al costo complessivo della realizzazione dei servizi, calcolato come valore delle aree e delle opere che su esse devono essere realizzate. Sarà a cura del Comune l'individuazione e la realizzazione, mediante gli oneri monetizzati, di spazi pubblici tra quelli previsti dallo strumento generale.

Le aree per servizi devono avere dimensione e caratteristiche idonee alla loro funzione in conformità a quanto previsto dal provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 46, comma 1, lettera b) della L.R. 11/2004. Nel caso in cui l'Amministrazione comunale accerti che l'intervento attuativo non necessiti, o necessiti parzialmente, delle opere di urbanizzazione, è consentito compensare la mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione con la realizzazione di altre opere finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture per un importo equivalente o, in alternativa, la monetizzazione prevista. Nel quadro della classificazione e nel rispetto degli obiettivi qualitativi e quantitativi stabiliti dal presente P.I. per le dotazioni di spazi e attrezzature pubbliche, possono essere apportate modifiche alla destinazione per trasformarne l'uso preesistente in uno degli altri usi pubblici previsti senza variare lo strumento urbanistico, ma nel rispetto delle dotazioni massime stabilite dal dimensionamento approvato.

Il conseguimento degli standard relativi alle dotazioni minime di aree per servizi può essere in parte assicurato mediante forme di convenzionamento con aree di proprietà privata.

b - Zone a destinazione non residenziale

Il P.I., per le destinazioni diverse da quella residenziale e salvo specifiche normative più restrittive, definisce uno standard minimo per servizi non inferiore a:

- per l'industria e l'artigianato, **10 m²** ogni **100 m²** di superficie dell'area oggetto del P.U.A., standard considerati esclusivamente primari;
- per il commercio ed il direzionale, **100 m²** ogni **100 m²** di superficie lorda di pavimento, qualora il P.U.A. ne preveda l'insediamento o qualora vengano presentate istanze di concessione edilizia per attrezzature commerciali e direzionali, standard considerati esclusivamente primari.

Per gli insediamenti a carattere commerciale e direzionale almeno i ¾ (75%) delle aree per servizi sono da riservare esclusivamente a parcheggio pubblico alberato.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

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 preventivo rilasciato dal Comune e deliberato dal Consiglio Comunale 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 nel quale siano definite:

a) le modalità di esercizio delle aree con destinazione pubblica quali parcheggi, collegamenti pedonali, aree attrezzate a verde, etc.;
b) la destinazione d'uso degli edifici e degli impianti con particolare riferimento alla pubblica utilità, o al pubblico interesse della loro gestione;
c) la durata della convenzione, le modalità di esercizio e le destinazioni d'uso alla sua scadenza, qualora non venga rinnovata, oltre alle garanzie reali o finanziarie.

Art. 12 IDONEITÀ EDIFICATORIA DEI TERRENI

La progettazione degli interventi edificatori e di sistemazione dei terreni deve sempre attenersi alla normativa di legge vigente, in particolare:

- alla L. 64/1974 "Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche";
- alle norme tecniche emanate con D.M. 11 marzo 1988 riguardante le "Indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione", con quanto precisato nella Circolare Regionale n. 9 del 05/04/2000;
- al D.M. 14 gennaio 2008 "Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni".

L'edificabilità dei terreni è soggetta al rispetto delle prescrizioni di cui agli articoli contenuti nelle Norme Tecniche del P.A.T. in relazione alla suddivisione del territorio comunale in aree contraddistinte da una differente idoneità edificatoria operata dall'elaborato tav. 4 del P.A.T. ed in quella dei vincoli nel P.I. e del Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) dei bacini idrografici dei fiumi ISONZO, TAGLIAMENTO, PIAVE E BRENTA-BACCHIGLIONE.

TITOLO II - SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO

Art. 13 STUDIO E TUTELA DEL VERDE

Negli insediamenti residenziali, agricoli e di uso pubblico, deve essere curato in modo speciale il verde, facendo uso preferenziale di specie vegetali autoctone, scelte tra quelle le cui caratteristiche generali meglio rispondono alla specifica situazione, con riferimento alle norme del P.A.T. in vigore.

Le aree scoperte dei lotti di nuova edificazione e/o per interventi soggetti a ristrutturazione totale devono essere sistemate a giardino o pavimentate in modo tale che la superficie permeabile del lotto di pertinenza sia maggiore e/o uguale al 30% della superficie scoperta.

I progetti di trasformazione urbanistica devono essere accompagnati da uno studio del verde che salvaguardi il più possibile il sistema delle alberature e/o siepi esistenti.

L'area individuata come sistema agricolo produttivo di pianura ad elevata integrità, dovrà, compatibilmente con le attività esistenti, essere mantenuta nella sua integrità, potenziando eventuali connotazioni storico-ambientali propri dell'area.

I progetti dovranno rispettare quanto più possibile le piante esistenti; l'abbattimento di piante esistenti può essere consentito solo se previsto dal progetto approvato.

Nel rispetto del diritto di terzi, è ammessa, anche in assenza di progetto, l'estensione delle superfici a verde con la messa a dimora di alberi e di cespugli delle specie autoctone e la formazione di aiuole, orti e superfici a prato.

Art. 14 NORME DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA

Nell'obiettivo di realizzare una dinamica dell'uso del suolo rispettosa dei principi di salvaguardia idrogeologica e di riduzione del rischio idraulico, sulla base del quadro conoscitivo e delle informazioni acquisite, nonché in coerenza con quanto previsto dalla D.G.R.V. n. 2948 del 6 ottobre 2009, la classificazione degli interventi urbanistici è stata da questo allegato regionale suddivisa oltre che sulla base principalmente della superficie dell'area di intervento anche dal grado di impermeabilizzazione avvenuta nella trasformazione edilizia; tale classificazione viene riportata nella seguente tabella:

Classe di Intervento	Definizione
Trascurabile impermeabilizzazione potenziale	Intervento su superfici di estensione inferiore a 0.1 ha
Modesta impermeabilizzazione potenziale	Intervento su superfici comprese fra 0.1 e 1 ha
Significativa impermeabilizzazione potenziale	Intervento su superfici comprese fra 1 e 10 ha Interventi su superfici di estensione oltre 10 ha con Imp <0,3
Marcata impermeabilizzazione potenziale	Intervento su superfici superiori a 10 ha con Imp >0,3

Nelle varie classi di intervento sopra-esposte dovranno in generale essere adottati i seguenti criteri minimali:

- nel caso di trascurabile impermeabilizzazione potenziale è sufficiente adottare buoni criteri costruttivi per ridurre le superfici impermeabili, quali ad esempio superfici drenanti dei parcheggi e dei percorsi in genere;
- nel caso di modesta impermeabilizzazione, oltre al dimensionamento dei volumi compensativi cui affidare funzioni di laminazione delle piene, è opportuno che le luci di scarico non eccedano le dimensioni di un tubo di diametro ø 200 mm. e che i tiranti idrici ammessi nell'invaso non eccedano il metro;

- nel caso di significativa impermeabilizzazione, oltre al dimensionamento dei volumi compensativi, andranno dimensionati i tiranti idrici ammessi nell'invaso e le luci di scarico in modo da garantire la conservazione della portata massima defluente dall'area in trasformazione ai valori precedenti l'impermeabilizzazione (invarianza idraulica);
- nel caso di marcata impermeabilizzazione, è richiesta la presentazione di uno studio di dettaglio molto approfondito.

Il Commissario Delegato per l'emergenza concernente gli eccezionali eventi meteorici che hanno colpito parte del territori della Regione Veneto, con la collaborazione degli enti preposti alla gestione delle acque superficiali (Comuni e Consorzi di Bonifica), ha emanato una serie di Ordinanze che impongono la redazione di relazioni di compatibilità idraulica a tutti gli interventi edificatori che comportano un'impermeabilizzazione superiore a 200 m², ponendo quindi un limite maggiormente restrittivo di quello dell'allegato alla delibera regionale. In particolare, il campo di applicazione della Ordinanza prevede la seguente articolazione degli interventi:

Campi d'applicazione Ordinanze *(V = volume; S = superficie)* *(VCI = Valutazione di Compatibilità Idraulica)*	**V <1000 mc:** non è richiesta alcuna valutazione idraulica
	1000< V < 2000 mc necessaria la redazione della VCI, che andrà trasmessa al Comune senza il parere del Consorzio
	V>2000 mc: necessaria la redazione della VCI con il parere del Consorzio di Bonifica competente
	S<200 mq: non è richiesta alcuna valutazione idraulica
	200< S < 1000 mq: necessaria la redazione della VCI, che andrà trasmessa al Comune senza il parere del Consorzio
	S>1000 mq: necessaria la redazione della VCI con il parere del Consorzio di Bonifica competente

Si precisa poi che in ogni intervento urbanistico e/o edilizio, ed a parità di evento di pioggia, l'eventuale rete di smaltimento delle acque meteoriche deve prevedere valori di portata massima almeno non superiori a quelli stimabili nella situazione ante intervento, valori normalmente forniti dal competente Consorzio di bonifica. Ciò può essere ottenuto, ad esempio, maggiorando la volumetria destinata ad immagazzinare la precipitazione ed operando in modo che allo scarico una apposita strozzatura idraulica permetta di acquisire la limitazione della portata.

In sede di attuazione dei singoli interventi edilizi sono, compatibilmente, da prevedersi le seguenti prescrizioni e pratici indirizzi di buona regola:

a) in sede di progettazione dei corpi di fabbrica si dovrà ridurre, per quanto possibile, le aree impermeabili (esempio concentrando le nuove volumetrie, contenendo la larghezza dei passaggi pedonali contermini, adottando sistemi localizzati di infiltrazione o bio-infiltrazione per lo smaltimento delle acque dei pluviali, etc.);
b) salvaguardare la parte inedificata lasciando a verde (superficie drenante naturale) quanto più area possibile, eventualmente vincolando specifici volumi (fossati, trincee, aree concave) ai fini della conservazione o integrazione delle capacità di invaso idrico superficiale e profondo;

c) ad intervento urbanistico od edilizio eseguito, ed a parità di evento di pioggia, l'eventuale rete di smaltimento delle acque piovane deve prevedere valori di portata massima almeno non superiori a quelli stimabili nella situazione ante intervento. Ciò può essere ottenuto, ad esempio, maggiorando la volumetria profonda destinata ad immagazzinare la precipitazione, ed operando in modo che allo scarico una apposita strozzatura idraulica permetta di acquisire la limitazione della portata; in assenza di studi più precisi, il volume complessivo, con la sola esclusione del velo idrico superficiale, non deve essere inferiore mediamente a **500 m^3/h_a**, come previsto anche dal P.A.T. Per ragioni legate alla necessità di pretrattare per decantazione l'acqua di prima pioggia il concetto esposto conviene sia applicato anche nei casi ove vengano adottati sistemi di smaltimento in falda;

d) come ribadito nel parere di competenza prot. 1969 del 12 febbraio '16 rilasciato dal Consorzio di Bonifica "*Alta Pianura Veneta*" per il primo P.I., prima della scelta dell'utilizzo di sistemi di filtrazione facilitata, deve essere effettuato un approfondito studio idrogeologico in modo particolare per la realizzazione di piani interrati;

e) se l'intervento coinvolge direttamente un corso d'acqua, uno scolo o canale a valenza pubblica (consorziale o di competenza del Genio Civile) si dovrà preferibilmente definire la distribuzione planivolumetrica dell'intervento in modo che le aree a verde siano distribuite e concentrate lungo le sponde del corso d'acqua; questo anche per consentire futuri interventi di mitigazione e la manutenzione del corpo idrico;

f) un'area destinata a verde deve essere configurata, dal punto di vista plano-altimetrico, in modo da diventare ricettore di parti non trascurabili di precipitazione defluenti per deflusso superficiale ed afferenti alle aree impermeabili limitrofe e fungere, nel contempo, da bacino di laminazione del sistema di smaltimento delle acque piovane (quindi è conveniente che tali aree siano collocate ad una quota inferiore rispetto al piano medio delle aree impermeabili circostanti ed essere tra loro idraulicamente connesse tramite opportuni collegamenti). Tale bacino andrà localizzato preferibilmente:
   1. a valle delle zone urbanizzate o da urbanizzare,
   2. lungo le sponde di rogge, canali o altri corsi d'acqua a valenza pubblica (consorziale, o di competenza del Genio Civile), anche per consentire futuri interventi di mitigazione e la manutenzione;

f) limitare al massimo le aree completamente impermeabili ed a forte pendenza come i tetti, favorendo sistemi di copertura meno inclinati e dotati di una certa, anche relativa, capacità di invaso;

g) nel caso sia prevista la costruzione di parcheggi privati o pubblici è valutabile che le pavimentazioni destinate allo stallo veicolare siano di tipo drenante, ovvero permeabile, da realizzare su opportuno sottofondo che garantisca l'efficienza del drenaggio ed una capacità di invaso (porosità efficace) non inferiore ad una lama d'acqua di 10 cm.; la pendenza delle pavimentazioni destinate alla sosta veicolare deve essere sempre inferiore a 1 $^{cm}/_{ml}$; la possibilità dovrà essere valutata secondo la tipologia dei terreni e comunque garantendo il regolare trattamento delle acque di prima pioggia;

h) salvaguardia delle vie di deflusso dell'acqua, cosi da mantenerle in efficienza, per garantire lo scolo ed il ristagno, in particolare:
   1. salvaguardia o ricostituzione dei collegamenti con fossati o corsi d'acqua esistenti;

2. rogge e fossati non devono subire interclusioni o perdere la funzionalità idraulica;
3. eventuali ponticelli, tombamenti, o tombotti interrati, devono garantire una portata mai inferiore a quella maggiore fra la portata della sezione immediatamente a monte o quella immediatamente a valle della parte di fossato interessato dal manufatto;
4. l'eliminazione di fossati o volumi profondi a cielo libero non può essere attuata senza la previsione di misure di compensazioni idraulica adeguate;
5. nella realizzazione di nuove arterie stradali, ciclabili o pedonali, contermini a corsi d'acqua o fossati, si deve evitare il tombamento dando la precedenza ad interventi di spostamento; in caso di assoluta e motivata necessità di tombamento si dovrà rispettare la capacità di deflusso del volume invaso preesistente (misurato sino al bordo superiore più basso del fossato/canale per ogni sezione considerata);

i) prevedere l'obbligo della manutenzione dei fossati, anche in area privata, da parte di chi esegue l'intervento; almeno nelle aree agricole mantenere i fossati a cielo aperto, fatta solo eccezione per la costruzione di passi carrai;

j) nelle zone ove possono verificarsi, o anche solo prevedersi, fenomeni di esondazione e ristagno incontrollato di acqua, è meglio evitare la costruzione di volumi interrati, o in alternativa prevedere adeguati sistemi di impermeabilizzazione e drenaggio e quanto necessario per impedire allagamenti dei locali. Il piano di imposta dei fabbricati dovrà essere convenientemente fissato ad una quota superiore al piano di campagna medio circostante; la quota potrà essere convenientemente superiore per una quantità da precisarsi attraverso una analisi della situazione morfologica circostante (comunque con un minimo di 30 cm.);

k) se l'intervento interessa corsi d'acqua pubblici, consortili o di competenza regionale, anche se non iscritti negli elenchi delle acque pubbliche, tenere conto che la fascia di 10 ml. dal ciglio superiore della scarpata, o dal piede esterno dell'argine esistente, è soggetta alle disposizioni del R.D. 368/1904 e del R.D. 523/1904; l'intervento o il manufatto entro la fascia dovrà essere specificamente autorizzato dalla competente Autorità idraulica, fermo restando l'obbligo di tenere completamente sgombera da impedimenti una fascia di almeno 5 ml., secondo il regolamento del Consorzio di Bonifica competente; in ogni caso sono assolutamente vietate nuove edificazioni entro la fascia di 10 ml., salvo deroga concessa dall'Ente idraulico preposto;

l) nella realizzazione di opere viarie pubbliche e private di qualsiasi tipo dovranno essere previste ampie scoline laterali a compenso dell'impermeabilizzazione imposta al territorio e dovrà essere assicurata la continuità del deflusso delle acque fra monte e valle dei rilevati o delle interclusioni;

m) favorire la predisposizione di tecniche di stoccaggio temporaneo di acqua meteorica per il riutilizzo successivo a fini di irrigazione o altro (esempio utilizzo industriale o per prevenzione incendi);

n) prediligere sempre, nella progettazione dei collettori di drenaggi, basse pendenze e grandi diametri. Anche per motivazioni di natura manutentiva conviene adottare sempre e comunque un diametro minimo di almeno 30 cm.;

o) prediligere sempre, nella progettazione delle superfici impermeabili, basse o trascurabili pendenze di drenaggio superficiale, rendendo inoltre più densa la rete di punti di assorbimento (grigliati, chiusini, canalette di drenaggio);

p) qualsiasi intervento edilizio o urbanistico deve essere progettato in modo che non venga compromessa la possibilità di riduzione o eliminazione delle cause di pericolosità idraulica o di

danno idraulico potenziale;

q) devono essere impiegati dispositivi di accumulo delle acque meteoriche per usi domestici non potabili (impianti tecnologici, giardini, orti, etc.).

Il P.I. assorbe direttamente i seguenti indirizzi fondamentali di mitigazione idraulica:

- le nuove urbanizzazioni, dovranno avere fognature di tipo separato, prevedendo pretrattamenti alle acque di precipitazione (derivazione al depuratore delle acque di prima pioggia, collocazione di appositi sedimentatori per eliminare la frazione di solidi sedimentabili trasportati) e avviando le acque di pioggia a pozzi perdenti o altri sistemi di infiltrazione nel sottosuolo dell'acqua;
- per le acque inquinate di prima pioggia provenienti dai piazzali di manovra e dalle aree di sosta degli automezzi, si dovrà prevedere la presenza di un disoleatore per il loro trattamento - secondo le modalità e nei casi previsti dal Piano Tutela delle Acque (D.C.R.V. n. 107 del 5 novembre 2009 e D.G.R.V. n. 842 del 15 maggio 2012) - prima della consegna finale al corpo ricettore; tali vasche di prima pioggia dovranno periodicamente essere sottoposte a interventi di manutenzione e pulizia;
- le nuove urbanizzazioni/edificazioni non devono far aumentare i coefficienti di deflusso e i coefficienti udometrici, oltre i limiti di compatibilità con la rete scolante. L'assetto idraulico deve essere studiato ed attuato adottando tecniche costruttive in grado di migliorare la sicurezza e di far diminuire i coefficienti di deflusso con accorgimenti adeguati sia per le urbanizzazioni sia per i singoli fabbricati;
- per le lottizzazioni che utilizzano vie d'acqua pubbliche o private per lo scarico differito nel tempo dei volumi invasati dovrà essere predisposta specifica relazione ed elaborato grafico dove siano riportati lo stato di fatto e gli interventi previsti; nel caso di scarichi in corsi d'acqua demaniali la relativa portata specifica (coefficiente udometrico) non potrà comunque superare il valore di **5 lt/sec per ettaro**;
- ad intervento urbanistico o edilizio eseguito, ed a parità di evento di pioggia, la rete di smaltimento delle acque piovane deve prevedere valori di portata massima almeno non superiori a quelle stimabili nella situazione che precede l'intervento (invarianza idraulica); a questo fine, si dovranno mettere in atto le opere di mitigazione idraulica più adeguate alla specifica situazione, attivando i sistemi prescritti nel documento di Compatibilità Idraulica allegato al P.A.T. approvato;
- prediligere, nella progettazione delle superfici impermeabili, minime o trascurabili pendenze di drenaggio superficiale, rendendo inoltre più densa la rete di punti di assorbimento (grigliati, chiusini, canalette di drenaggio, etc.);
- nelle reti di smaltimento delle acque bianche si deve prediligere basse pendenze e grandi diametri nonché valutare l'opportunità di impiegare i perdenti delle acque piovane nel primo sottosuolo e tubazioni della rete acque bianche del tipo drenante.

È preferibile che il volume di invaso venga ricavato mediante depressioni delle aree a verde opportunamente sagomate e adeguatamente individuate nei futuri P.I., che prevedano comunque, prima del recapito nel ricettore finale, un pozzetto con bocca tarata. Oppure, qualora gli spazi disponibili in superficie non siano sufficienti, con una progettazione della rete di raccolta delle acque meteoriche che tenga in considerazione, oltre al sovradimensionamento della rete di tubazioni (necessario per recuperare il volume di invaso), anche l'inserimento, in corrispondenza della sezione di valle del bacino drenato dalla rete di fognatura bianca, di un pozzetto con bocca tarata per la limitazione della portata scaricata nel

fosso ricettore.

Lo smaltimento finale delle acque meteoriche potrà avvenire, secondo le indicazioni dell'All. **"A"** alla D.G.R.V. n. 2948 del 06 ottobre 2009, qualora le condizioni del suolo lo consentano e nel caso in cui non sia prevista una canalizzazione e/o scarico delle acque verso un corpo recettore ma i deflussi vengono dispersi sulla superficie del terreno, senza la necessità di prevedere dispositivi di invarianza idraulica in quanto si può supporre ragionevolmente che la laminazione delle portate in eccesso avvenga direttamente sulla superficie del terreno stesso.

Inoltre, in caso di terreni ad elevata capacità di accettazione delle piogge (coefficiente di filtrazione maggiore di 10^{-3} m/sec e frazione limosa inferiore al 5%) - come per la quasi totalità del territorio di Zanè - in presenza di falda freatica sufficientemente profonda e di regola in caso di piccole superfici impermeabilizzate, è possibile realizzare sistemi di infiltrazione facilitata in cui convogliare i deflussi in eccesso prodotti dall'impermeabilizzazione della zona di intervento. Questi sistemi, che fungono anche da dispositivi di reimmissione in falda, possono essere realizzati, a titolo esemplificativo, sotto forma di vasche o condotte disperdenti posizionati negli strati superficiali del sottosuolo in cui sia consentito l'accumulo di un battente idraulico che favorisca l'infiltrazione e la dispersione nel terreno. I parametri assunti alla base del dimensionamento di tali manufatti dovranno essere desunti da prove sperimentali. Tuttavia le misure compensative andranno di norma individuate in volumi di invaso per la laminazione di almeno il 50% degli aumenti di portata.

Qualora l'Amministrazione Comunale ritenga di dover ridefinire con una visione unitaria il deflusso meteorico di una intera zona urbanizzata, potrà essere presa in considerazione l'idea di monetizzare le opere prevedibili all'interno dei singoli lotti, assumendosi quindi l'onere di realizzare, con i fondi accantonati, un complesso organico ed efficiente di interventi. Questi dovranno necessariamente essere definiti all'interno dei futuri P.I. e realizzati preliminarmente alle nuove urbanizzazioni.

Infine è buona norma prevedere:

- la realizzazione, per gli interventi di nuova viabilità e nei tratti di intersezione con canali irrigui, ai fini della salvaguardia della biodiversità, di sistemi disoleatori per il trattamento sia delle acque di prima pioggia che dei liquidi inquinanti provenienti da possibili sversamenti di autocisterne;
- il divieto di nuove tombinature su alvei demaniali; solo in presenza di situazioni eccezionali tali tipologie di intervento potranno essere autorizzate e sarà peraltro compito del soggetto richiedente dimostrare il carattere di eccezionalità della situazione;
- assicurare la continuità delle vie di deflusso tra monte e valle delle strade di nuova realizzazione, mediante la realizzazione di scoline laterali e opportuni manufatti di attraversamento. In generale si tratterrà di evitare lo sbarramento delle vie di deflusso in qualsiasi punto della rete drenante, e ciò per evitare zone di ristagno.

Restano in ogni caso fatte salve sia tutte le disposizioni e le leggi relative all'idraulica fluviale o alle reti di bonifica, come quelle inerenti, ad esempio, le distanze dagli argini a cui sono consentite opere e scavi, sia le norme che regolano gli scarichi e la tutela dell'ambiente e delle acque dall'inquinamento.

Art. 15 NORME A FAVORE DEL CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI E DELL'EDILIZIA SOSTENIBILE

Il P.I., con l'obiettivo della tutela e riqualificazione ambientale, promuove ed incentiva la realizzazione di interventi edilizi che prevedano soluzioni impiantistiche e/o materiali per dotare e portare gli edifici ad una categoria a basso consumo energetico con particolare riferimento all'applicazione di fonti rinnovabili energetiche; tali edifici dovranno essere dotati al momento della richiesta di agibilità dell'attestato di

prestazione energetica (Ape) redatto secondo le modalità previste dal $D.L_{gs}$ 192/05 *"Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia"* e s.m.i. nonché del Regolamento attuativo di cui al D.P.R. 59/2009.

Art. 16 RIDUZIONE DELL'INQUINAMENTO LUMINOSO

1. La realizzazione di impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati, dovrà essere improntata al contenimento dell'inquinamento luminoso nella misura massima ottenibile con l'utilizzo delle tecnologie disponibili al fine di tutelare e migliorare l'ambiente, di conservare gli equilibri ecologici e di favorire il risparmio energetico.
2. Nella progettazione, realizzazione e gestione di impianti di illuminazione esterna dovranno adottarsi le seguenti precauzioni:
   a) impiegare un sistema ottico a stato solido costituito esclusivamente da LED, oppure, se opportunamente motivato, da sorgenti luminose a vapori di sodio ad alta pressione;
   b) selezionare ogniqualvolta ciò sia possibile, per le strade con traffico motorizzato, i livelli minimi di luminanza ed illuminamento consentiti dalle normative vigenti L.R. 17 del 7 agosto '09 e s.m.i. (vedi ad es. UNI 10439, UNI 10819);
   c) evitare per i nuovi impianti l'adozione di sistemi di illuminazione a diffusione libera o diffondenti o che comunque emettano un flusso luminoso nell'emisfero superiore eccedente il tre per cento del flusso totale emesso dalla sorgente;
   d) limitare l'uso di proiettori ai casi di reale necessità, in ogni caso mantenendo l'orientazione del fascio verso il basso, non oltre i sessanta gradi dalla verticale;
   e) adottare sistemi automatici di controllo e riduzione del flusso luminoso, fino al cinquanta per cento del totale, dopo le ore ventidue, e adottare lo spegnimento programmato integrale degli impianti ogniqualvolta ciò sia possibile, tenuto conto delle esigenze di sicurezza.
3. Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano alle installazioni, impianti e strutture pubbliche, civili e militari, la cui progettazione, realizzazione e gestione sia già regolata da specifiche norme statali ed agli impianti privati di illuminazione esterna, costituiti da non più di dieci sorgenti luminose con un flusso luminoso per ciascuna sorgente non superiore a 1.500 lumen.

TITOLO III - DISPOSIZIONI PER IL SISTEMA INSEDIATIVO E RELATIVI SERVIZI

Capo I – Generalità

Art. 17 STRUTTURA DEL SISTEMA INSEDIATIVO

La struttura urbanistica del sistema insediativo del Territorio Comunale, così come rappresentato nelle tavole del P.A.T., viene suddivisa nelle seguenti Zone Territoriali Omogenee (ZTO):

- la struttura storica, comprendente la Z.T.O. "A" - Centri Storici e Corti rurali e i Beni Culturali e Ambientali, riguardante le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico o da agglomerati insediativi o manufatti isolati di interesse ambientale, "altri edifici di valore storico-testimoniale";
- le zone residenziali soggette ad intervento edilizio diretto (IED), riguardante le parti totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zona centro storico, definite dalle Z.T.O. "B" - "C1";
- le zone residenziali soggette a P.U.A., riguardante le parti destinate a nuovi insediamenti residenziali e che risultano inedificate o scarsamente edificate, definite dalle Z.T.O. "C2";
- le zone produttive, riguardante le parti destinate ad insediamenti produttivi per impianti industriali, artigianali, commerciali e direzionali, definite dalle Z.T.O. "D", nonché gli insediamenti schedati ai sensi della L.R. 11/87;
- le zone agricole, riguardante le parti del territorio destinate ad usi agricoli o produttivi primari in genere, definite dalle Z.T.O. "E";
- le zone a verde privato, riguardante le parti del territorio volte al mantenimento del verde e alla cura delle essenze arboree esistenti;
- le zone a standard, riguardante le aree destinate a servizi, attrezzature ed impianti di interesse generale definite dalle Z.T.O. "F" nonché aree private sportive di uso pubblico.

II P.I., inoltre, individua con apposita grafia, ai sensi del $D.L_{gs}$ 42/04, gli edifici o insiemi di grande valore architettonico qualificabili come beni culturali e ambientali tipici di valore testimoniale, in particolare del territorio agricolo. L'area all'interno della quale l'edificio è posto e con la quale è relazionato funzionalmente, viene definita "area di pertinenza dell'edificio".

Art. 18 NORME GENERALI PER L'EDIFICATO ESISTENTE

1. Salvo diverse prescrizioni stabilite per gli edifici esistenti, sono sempre consentiti, in tutte le zone ed aree, anche in assenza di un P.U.A. richiesto dal P.I., gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.;
2. Per gli edifici esistenti, non precedentemente oggetto di condono edilizio, in tutte le aree e zone, fatto salve diverse determinazioni in particolari situazioni di vincolo urbanistico ed ambientale, valgono le seguenti disposizioni:
   a. Possono essere previsti trasposizioni volumetriche e riaccorpamenti nell'ambito di pertinenza, finalizzati ad ottimizzare e riqualificare il tessuto urbanistico dell'ambito stesso senza variare la volumetria esistente;
   b. In deroga agli indici di zona ed a condizione che il volume sia armonicamente inserito nell'edificio esistente, viene ammesso per ogni unità funzionale (alloggio, azienda produttiva agricola, etc.) e per dimostrate esigenze igienico-sanitarie e/o funzionali, per una sola volta, l'ampliamento massimo:

- fino a **60 m³**, per gli edifici esistenti con destinazione d'uso conformi a quelle previste dal P.I.;
- fino a **30 m³**, per gli edifici esistenti con destinazione d'uso in contrasto con quelle previste dal P.I., ma in zone non destinate ad uso pubblico o ad esproprio;

c. Per gli edifici di interesse storico, architettonico, culturale e testimoniale presenti nel territorio rurale, riconducibili ai tipi edilizi con originaria funzione abitativa, è per una sola volta prevista la possibilità di realizzare, nell'area di pertinenza, un nuovo manufatto di servizio (autorimessa, cantina, etc.) preferibilmente staccato dal corpo principale, con copertura a falde e con caratteri edilizi coerenti all'edilizia del luogo; tale possibilità è esclusa per gli edifici o per le unità abitative già provviste di fabbricati di servizio alla residenza (sia storici che non) di superficie uguale o maggiore rispetto a quella realizzabile secondo i seguenti parametri:
   - per ogni edificio esistente la nuova superficie utile lorda non potrà essere superiore a 20 m²;
   - il fabbricato di servizio dovrà avere un'altezza massima non superiore a 2,40 ml., misurati dal pavimento alla linea di gronda. La copertura dovrà essere coerente e/o omogenea al sistema delle coperture dell'edificio principale residenziale;
   - in un insediamento rurale costituito da più edifici e/o unità abitative la realizzazione dei fabbricati di servizio deve essere possibilmente accorpata in un solo corpo di fabbrica, ove le caratteristiche dell'area lo consentano. Tale intervento è subordinato alla presentazione di un progetto unitario, che indicherà, tra l'altro, a quale o a quali degli edifici o unità abitative del nucleo è asservito ogni fabbricato di servizio; deve comunque essere garantito un corretto inserimento del fabbricato nel contesto ambientale.

d. In deroga ai limiti di zona, per gli edifici esistenti e legittimati alla data di entrata in vigore del 1° P.I., è consentito, nel caso ne fossero sprovvisti, la realizzazione di autorimesse nella misura massima di **25 m²** di superficie utile per ogni unità abitativa; il manufatto dovrà essere però accorpato all'edificio principale esistente, avere un'altezza massima di 2,40 ml. e rispettare le distanze e le norme stabilite dal Codice Civile.

e. Gli edifici ricadenti in zone destinate ad uso pubblico, possono essere oggetto di soli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo.

3. La realizzazione degli interventi di cui alle lett. a) e b) ha come termine, per la completa realizzazione delle opere, i 3 (tre) anni dell'avvenuto inizio delle stesse.
4. Negli edifici per i quali sia prescritta la demolizione sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria.
5. Negli edifici all'interno dei quali si svolgono attività per le quali è prescritto il blocco o il trasferimento, col permanere delle condizioni dell'incompatibilità con il contesto circostante, è consentita la sola manutenzione ordinaria.
6. È ammessa la ricomposizione dei volumi rientranti nello stesso aggregato abitativo, valida però per volumi non condonati.
7. Il rilascio del titolo edilizio abilitativo per l'ampliamento di edifici residenziali è subordinato alla:
   - riqualificazione complessiva dell'edificio o del complesso, con l'eliminazione delle baracche e delle superfetazioni;
   - completa sistemazione degli spazi esterni di pertinenza dell'edificio con l'eliminazione degli eventuali manufatti o depositi all'aperto in contrasto con il P.I.;
   - integrazione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti.

8. Per gli "Interventi puntuali soggetti a schedatura" si applicano le disposizioni previste dalla specifica scheda.
9. Le modifiche di destinazione d'uso per le attività commerciali, direzionali, devono garantire la dotazione minima di parcheggi pertinenziali, pubblici e/o di uso pubblico prescritte dal P.I. e dalla legislazione vigente.

Art. 19 NORME COMUNI ALLE VARIE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

1. La realizzazione delle previsioni del P.I. deve rispettare le disposizioni sia sostanziali che procedimentali contenute nelle leggi in materia (segnatamente nella L.R. n. 11/04 e, per quanto in essa regolato, nella Legge urbanistica statale 17 agosto 1942, n. 1150, e s.m.i., e nel D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 e s.m.i.), oltre le prescrizioni, contenute nel presente P.I.
2. Negli interventi di nuova edificazione deve essere prevista la realizzazione, anche per stralci funzionali, di almeno il 50% della potenzialità edificatoria massima consentita, ed il volume che resta rimane a disposizione anche nel caso di interventi conseguenti ad un P.U.A.; l'edificazione globale può essere realizzata anche con più stralci esecutivi all'interno di un progetto generale nell'arco di validità del P.I.
3. Per tutti gli edifici esistenti, ma non precedentemente condonati, sono ammesse le trasposizioni volumetriche e riaccorpamenti nell'ambito di pertinenza, finalizzati ad ottimizzare e riqualificare il tessuto urbanistico dell'ambito senza variare la volumetria esistente.
4. Possono essere previste le trasposizioni volumetriche, nel medesimo ATO di appartenenza, derivanti dal diritto di costruire di terreni non interessati da trasformazioni urbanistiche; tale possibilità viene finalizzata per ottimizzare, riqualificare ed eventualmente saturare il tessuto urbanistico dell'ATO stesso, senza variare la complessiva volumetria prevista.
5. Qualora un lotto sia interessato da più zone o sottozone di tipo diverso, volume e superficie coperta saranno quelli derivanti dalla sommatoria di quelli realizzabili sulle singole porzioni in relazione ai rispettivi indici di zona, mentre per le altre prescrizioni l'edificazione avverrà in conformità a quelle della zona che interessa la porzione maggiore del terreno medesimo.
6. Con il permesso di costruire il Responsabile dell'Ufficio Tecnico può, su conforme parere della Commissione Edilizia Comunale integrata, sentita anche l'Amministrazione Comunale, dettare particolari prescrizioni per assicurare la conservazione e la tutela delle caratteristiche architettoniche e/o del particolare pregio storico o ambientale di singoli edifici, anche non soggetti al vincolo di cui al $D.L_{gs}$ 42/04 e s.m.i. o non specificamente classificati e/o vincolati dal P.I.
7. Nelle zone dove è ammesso l'IED, ma il rilascio del singolo provvedimento è subordinato ad una progettazione unitaria dell'edificio con l'intorno (cortina continua, piazza, corte, etc.), questa riguarderà, oltre a tutte le parti dell'edificio interessato dall'intervento, anche le parti esterne degli edifici perimetrali o circostanti (prospetti, copertura, quote di livello, materiali, etc.), come facenti parte di un organismo unitario, in modo tale da poter controllare preventivamente la "compatibilità" delle proposte di progetto con le caratteristiche morfologiche dell'edificato circostante.
8. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico può, eventualmente sentito il parere della Commissione Edilizia e con opportune motivazioni, dettare particolari prescrizioni per assicurare la conservazione e tutela delle caratteristiche architettoniche e del particolare pregio storico o

ambientale dei singoli edifici anche se non rientrano nei vincoli specifici o non sono segnalati nelle tavole di Piano.

9. Le modificazioni degli usi in atto negli edifici esistenti o parte di essi, sono sempre consentite purché conformi alla normativa di P.I. della zona in cui ricadono e comunque previo adeguamento degli standard necessari alla specifica destinazione.
10. Quando il tipo di intervento ammesso è specificato in apposito cartiglio nelle tavole di Piano tale intervento deve essere considerato come intervento-limite massimo consentito, intendendosi quindi ammessi anche tutti quelli di grado di protezione di tipo conservativo superiore a quello indicato.
11. La validità per l'attuazione delle singole aree ha termine dopo 5 anni, e comunque solo dopo tale termine l'Amministrazione potrà modificare l'ambito e far decadere la pianificazione vigente.
12. La documentazione per l'autorizzazione ad interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione di fabbricati esistenti, deve essere corredata di una relazione tecnica che documenti gli adottati interventi per prevenire l'ingresso negli ambienti abitativi di radon proveniente dal sottosuolo. Si segnala in proposito che l'organizzazione mondiale di sanità nella recente pubblicazione del 2009 "Who Handbook on Indoor Radon. A Public Health Perspective", indica di conseguire negli ambienti di vita dei livelli di radon inferiori a 100 Bq/m³, e precisa che laddove non risulta possibile rispettare questo limite il livello non deve comunque superare i 300 Bq/ m³. L'ULSS può esaminare le soluzioni adottate per proteggere dal radon gli edifici in occasione dei pareri edilizi, e fornire indicazioni ai diversi soggetti (progettisti, operatori, etc.) riguardo alle metodologie per mitigare l'immissione di radon.
13. Negli interventi di nuova costruzione e di riqualificazione edilizia siano adottate idonee soluzioni per l'uso razionale della risorsa acqua, in particolare nell'impiego e nella gestione del verde (giardini e orti): in presenza di un'area verde/orto superiore ai 150 m² va previsto lo stoccaggio delle acque piovane provenienti dalla copertura da impiegare per usi non potabili (irrigazione del giardino, etc.).

Art. 20 DESTINAZIONI D'USO

L'utilizzazione funzionale delle diverse zone dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni, delle precisazioni contenute negli articoli specifici delle zone.

Nelle Z.T.O. "A", "B" e "C" sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza;
- attività complementari e pertinenti agli insediamenti residenziali, nella misura massima eventualmente indicata dal Repertorio Normativo, quali:
  - negozi e pubblici esercizi;
  - uffici e studi professionali;
  - agenzie commerciali;
  - alberghi ed esercizi pubblici per la ristorazione;
  - luoghi di divertimento e di svago (teatri, cinematografi, etc.);
  - banche;
  - artigianato di servizio;
  - attrezzature e impianti pertinenti alle zone residenziali: cabine elettriche, telefoniche, impianti tecnologici, etc.

Sono altresì ammessi i laboratori e botteghe a carattere artigianale, limitatamente al P.T. e al 1° P., purché, a giudizio del Responsabile dell'Ufficio Tecnico, su conforme parere della eventuale Commissione Edilizia Comunale, non costituenti attività classificate insalubri, ai sensi dell'art. 216 del R.D. n. 1265/1934 e s.m.i. (testo unico delle leggi sanitarie), rumorose o comunque moleste o recanti pregiudizio all'igiene, tramite parere dell'ULS competente, ed al decoro dell'abitato e nei limiti di quanto previsto dall'art. 41 delle Norme di Attuazione del P.T.R.C.

Sono esclusi dalle Z.T.O. "A", "B" e "C":

- attività industriali e artigianali
- stalle, scuderie, allevamento animali, etc.
- magazzini e depositi anche all'aperto
- tutte quelle destinazioni che, a giudizio del Responsabile dell'Ufficio Tecnico, possano comportare molestia ed essere in contrasto con il carattere residenziale delle zona.

Nelle Z.T.O. "D" sono ammesse, articolate in varie specifiche e delimitate zonizzazioni, le seguenti destinazioni d'uso:

- artigianale;
- industriale;
- attività complementari e compatibili;
- direzionale;
- commerciale e tutte le strutture così come definite dalla L.R. 50 del 28 dicembre 2012;
- attività complementari e compatibili;
- infrastrutture di servizio e di supporto alla mobilità, quali stazioni di servizio, autofficine, spazi espositivi, strutture turistico-ricettive e di ristorazione;
- uffici di pertinenza;
- impianti tecnologici;
- locali per l'assistenza e il ristoro degli addetti;
- le residenze, con l'eccezione di quelle adibite ad alloggio di servizio, in misura non superiore ad 1 residenza per unità produttiva e con volume massimo complessivo non superiore ad ¼ di quello dell'unità produttiva di riferimento con il limite massimo pari a 500 m³;
- le attività che, a giudizio del Comune, possono comportare molestia o pregiudizio alle zone residenziali vicine.

Art. 21 PARCHEGGI PRIVATI

1. Gli spazi da destinare a parcheggio privato, coperto e/o scoperto, a servizio degli edifici residenziale di nuova costruzione, o risultanti da intervento di ristrutturazione urbanistica e/o edilizia comportante aumento o modifica di unità immobiliari rispetto all'esistente, devono avere superficie non inferiore a quella prescritta (1 m² ogni 10 m³ di costruzione ma comunque modulare di 5,00 x 2,50 ml.) dall'articolo 41-sexies della Legge n. 1150/42, come sostituito dal secondo comma dell'art. 2 della Legge 122/89.
2. In aggiunta al suddetto dimensionamento, nelle aree soggette ad intervento edilizio diretto e nei P.U.A. dovrà essere realizzato almeno un posto auto per ciascuna unità abitativa della superficie utile non inferiore 12.50 m² (5,00 x 2,50 ml.), con esclusione delle aree di manovra, da ricavarsi nell'area esterna all'edificio, posto in prossimità dell'accesso carraio ed all'esterno della recinzione.

3. Nelle Z.T.O. "A", "B" e "C1", qualora le superfici a parcheggio non potessero essere reperite in prossimità ed in collegamento con strade aperte al transito o date le caratteristiche del sito non se ne ritenesse opportuna la realizzazione o non raggiungessero almeno 12.50 m², l'Amministrazione Comunale ha la facoltà, su eventuale conforme parere della Commissione Edilizia, di consentirne la monetizzazione; il corrispettivo della monetizzazione è fissato periodicamente, in concomitanza alla determinazione dei contributi relativi al permesso di costruire, sulla base dei costi sostenuti per il reperimento e la realizzazione di servizi analoghi.
4. In ogni caso gli spazi a parcheggio saranno considerati pertinenziali a ciascuna unità abitativa di riferimento.
5. Gli spazi da destinare a parcheggio, comunque della superficie modulare di 5,00 x 2,50 ml., per costruzioni non residenziali sono così regolamentati:
   a) per le attività commerciali di vicinato e le medie strutture di vendita, di cui alla L.R. 50/2012 e Regolamento attuativo approvato con D.G.R.V. n. 1047 del 21 giugno 2013, si definisce quanto segue:
      - attività commerciali aventi le dimensioni delle medie strutture: area libera non inferiore a 1,80 m²/m² di superficie di vendita, di cui area destinata a parcheggio effettivo per i clienti non inferiore a 0,70 m²/m² della superficie di vendita e non inferiore a 0,50 m²/m² della superficie a destinazione commerciale;
      - attività commerciali minori e gli esercizi di vicinato: 70 m² ogni 100 m² di superficie di vendita e comunque almeno un posto auto (5,00 x 2,50 ml.) per ogni esercizio commerciale; in ogni caso la superficie complessiva di parcheggio non potrà essere inferiore a 50 m² per 100 m² di superficie a destinazione commerciale.
   b) per le attività alberghiere un posto auto ogni camera e comunque non meno di 15,00 m², ogni 100,00 m² (o frazione) di superficie utile;
   c) per teatri, cinematografi, ristoranti e simili non inferiore a 70,00 m² ogni 100,00 m² (o frazione) di superficie utile;
   d) per le attività direzionali e simili non inferiore a 50,00 m² ogni 100,00 m² (o frazione) di superficie utile.

Nelle aree suddette, oltre al posto macchina, è computabile anche lo spazio strettamente necessario alla manovra ed a richiesta del Comune, le aree destinate a parcheggio privato dovranno essere vincolate all'uso con costituzione di apposito vincolo e/o di servitù tramite apposito atto registrato e trascritto.

Art. 22 UTILIZZO DEI SOTTOTETTI

Si definisce come sottotetto, ai fini del presente articolo, il volume sovrastante l'ultimo piano degli edifici destinati in tutto o in parte a residenza. Possono essere recuperati a fini abitativi i sottotetti esistenti alla data del 31 dicembre 1998 nel rispetto dei seguenti parametri:

- altezza utile media di 2,40 ml. per i locali adibiti al abitazione e di 2,20 ml. per i locali adibiti a servizi, quali corridoi, disimpegni, ripostigli e bagni. L'altezza utile media sarà calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi 1.80 ml., per la relativa superficie utile;
- rapporto illuminante, se in falda, deve essere pari o superiore a $^1/_{16}$.

Gli interventi diretti al recupero a fini abitativi dei sottotetti devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde.

Gli interventi diretti al recupero dei sottotetti sono classificati come ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 3, comma d), del D.P.R. 380/2001, soggetti a Denuncia di inizio Attività (DIA) o segnalazione Certificata Inizio Attività (SCIA) e comportano la corresponsione di un contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e al costo di costruzione di cui agli articoli 5 e 6 della legge 10/77, calcolati sulla volumetria resa abitativa secondo le tariffe approvate e vigenti per le opere di nuova costruzione. Inoltre, gli interventi restano subordinati al perimetro degli spazi per parcheggi pertinenziali in misura non inferiore ad 10 m² per ogni 10 m³ di costruzione soggetta alla ristrutturazione.

Art. 23 INSEGNE PUBBLICITARIE, CARTELLONISTICA STRADALE ANTENNE RADIOTELEVISIVE

L'installazione di cartelli e altri mezzi pubblicitari è ammessa nei limiti previsti dal $D.L_{gs}$ 285/1992 (Codice della Strada) e D.P.R. 495/1992 (Regolamento d'esecuzione e di attuazione). Lungo le strade nell'ambito delle zone "A" e lungo le strade nell'ambito dei beni culturali tipici della zona rurale è vietato collocare cartelli o altri mezzi pubblicitari. In tali zone sono ammesse solo le seguenti installazioni purché attengano all'attività svolta in loco e comunque non superino l'unità:

- le insegne poste nei sopralluce degli ingressi e delle vetrine, non sporgenti dal filo di facciata;
- le scritte realizzate su pareti preesistenti e quelle serigrafate sulle vetrine o tende parasole;
- le insegne la cui esposizione sia resa obbligatoria da leggi o regolamenti;
- le insegne o altri mezzi pubblicitari posti negli androni e nelle gallerie;
- le targhe professionali di modeste dimensioni;
- la pubblicità cosiddetta "temporanea", esposta cioè per brevi periodi in concomitanza ad eventuali manifestazioni.

Lungo le strade Statali e Provinciali, ricadenti all'interno del centro abitato, tutti i mezzi pubblicitari da installare su pali o supporti non potranno avere una superficie superiore di 1,50 m²; tale limite non si applica per i mezzi pubblicitari a diretto servizio di attività insediate lungo tali strade quali insegne di esercizio, totem ed altri mezzi pubblicitari da ubicare nelle aree di pertinenza delle ditte. Però, tutti i totem e gli impianti pubblicitari non dovranno avere un'altezza superiore a 4,50 ml.

Si dovrà in ogni caso evitare l'installazione di scritte di grosse dimensioni o che risultino di colore tali che possano indurre in confusione con la segnaletica stradale.

L'installazione in facciata dell'edificio, obbligatoriamente con impianto centralizzato per condomini superiori a n. 4 unità, di antenne normali e antenne paraboliche è vietata.

Capo II - La struttura storica

Art. 24 ZONE A - RESIDENZIALI DEI NUCLEI STORICI

1 - Generalità

Interessa parti di territorio caratterizzate dalla presenza di un organismo urbano - storico complessivo, costituito da agglomerati insediativi o da manufatti isolati con le rispettive aree di pertinenza, di particolare pregio, aventi interesse ambientale, individuati come centri storici, nonchè le pertinenze scoperte delle ville e dei complessi monumentali vincolati che risultano in stretta connessione con il bene vincolato e ne fanno parte integrante nel decreto di vincolo. L'edificato isolato viene classificato secondo i valori d'arte, di storia, di cultura, a mezzo di schede d'analisi attribuendo ad ogni edificio un grado di protezione in relazione ai valori sopracitati ed una destinazione d'uso compatibile con la tipologia e la morfologia dell'edificio stesso.

Per le pertinenze scoperte delle ville e dei complessi monumentali vincolati, la finalità è la tutela dei territori che vi sono compresi, con la valorizzazione degli elementi caratterizzanti e il mantenimento degli elementi costitutivi del paesaggio, degli accessi, degli assi prospettici e della percezione da diversi punti visuali dell'immagine tutelata, e il mantenimento o restauro conservativo dei parchi storici. Gli interventi consentiti sono prevalentemente orientati a conservare e valorizzare gli elementi caratteristici e consentire una lettura integrata dei caratteri identificativi della morfologia del centro storico, in coerenza con il processo di formazione urbana. Negli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione la sostituzione di eventuali elementi architettonici irrecuperabili quali lesene, pilastri, colonne, capitelli, mensole, balconi, cornici, fittoni, decorazioni a stucco, etc., sarà eseguita con gli stessi materiali della tradizione locale, essendo vietata ogni contraffazione.

Per tutti i progetti di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione parziale e globale si richiede una documentazione dettagliata dello stato di fatto dell'edificio per quanto attiene sia l'aspetto storico ambientale, che l'aspetto statico-igienico, con allegato il rilievo dello stato di fatto, in scala non superiore a 1:50, pertinente non soltanto alle piante ma anche a tutti i prospetti e non soltanto a quelli prospicienti le pubbliche strade, nonché un adeguato numero di sezioni. Il progetto dovrà essere accompagnato da una relazione esplicativa e da un'analisi storica, con relativa documentazione, dell'edificio su cui si intende intervenire e dell'intero comparto in cui è inserito.

2 - Nuclei storici (ZONE A1)

II P.I. individua come Zone A1 gli insediamenti aventi caratteristiche architettoniche e ambientali nonché da edifici anche isolati di particolare pregio di particolare pregio, con le rispettive aree di pertinenza.

a - Attuazione del P.I.

Il P.I. si attua secondo le modalità contenute nei vigenti Piani Particolareggiati (P.P.) e Piani di Recupero (P.di.R.) di iniziativa pubblica oppure con nuovi P.U.A., in assenza di piani o nelle zone degradate, da predisporre secondo i parametri più avanti descritti.

Se in sede esecutiva di rilievo critico emergessero elementi tali da richiedere una maggiore cautela negli interventi edilizi, in tal caso, il Responsabile del Procedimento può disporre l'applicazione di una graduatoria di maggior tutela rispetto a quella prevista dai P.U.A. approvati.

b - Destinazioni d'uso

In queste zone sono ammessi esclusivamente insediamenti residenziali; in esse tuttavia può essere consentito l'insediamento di quelle attività che non siano incompatibili con il carattere residenziale della zona e cioè, in via esemplificativa, i servizi pertinenti agli insediamenti residenziali, i negozi e pubblici esercizi, gli uffici professionali e commerciali, alberghi, teatri, cinematografi, luoghi di divertimento e di svago, ambulatori, locali per associazioni culturali, autorimesse pubbliche o private; sono altresì ammesse le botteghe a carattere artigianale, limitatamente al piano terra e primo, purché non costituenti attività classificate insalubri, rumorose o comunque moleste o recanti pregiudizio all'igiene ed al decoro dell'abitato a giudizio vincolante della Commissione Edilizia e parere ULSS competente. Non sono ammesse stalle, scuderie e fabbricati da adibirsi ad allevamenti.

c - Interventi ammessi

All'interno di queste zone sono consentite solo opere di consolidamento, di restauro, di risanamento, di trasformazione conservativa ed eventuali nuove costruzioni nelle aree libere.

Per le **opere di consolidamento** devono intendersi solo quelle necessarie ad assicurare la stabilità e che non comportino modifiche od alterazioni sostanziali alle strutture murarie originarie dell'edificio.

Per le **opere di restauro** devono considerarsi quelle tendenti non solo alla conservazione dell'edificio nella sua inscindibile unità formale-strutturale, ma anche alla valorizzazione dei suoi caratteri architettonico-decorativi, al ripristino di parti alterate ed alla eliminazione di superfetazioni degradanti; il restauro deve rispettare tanto l'aspetto esterno quanto l'impianto strutturale tipologico-architettonico dell'interno e le parti decorative.

Per **opere di risanamento** si intendono quelle opere che, oltre al restauro, comportano modifiche parziali o totali dell'impianto strutturale e distributivo dell'interno.

Possono, inoltre, essere consentiti eventuali adattamenti a nuove destinazioni d'uso qualora questi siano compatibili con la funzionalità del centro storico e, soprattutto, non contrastino con la concezione unitaria dei singoli organismi edilizi originali.

Per **opere di trasformazione conservativa** si intendono quelle che comportano anche importanti modifiche alle fronti esterne.

Per le opere di risanamento e di trasformazione conservativa, i volumi edilizi non devono superare quelli preesistenti, computati senza tener conto delle soprastrutture di epoca recente, prive di valore storico-artistico; non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, senza tener conto di sovrastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture.

Per eventuali trasformazioni e nuove costruzioni la massima altezza di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico.

Le distanze tra gli edifici, per opere di trasformazione conservativa, non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico-artistico o ambientale.

È vietata la demolizione per ricostruire, tranne che nelle nuove costruzioni; i progetti dovranno essere accompagnati da una analisi storico-critica esauriente e dovranno ottenere la preventiva approvazione.

Tali possibilità di intervento vengono regolati dalle seguenti norme di carattere generale:

1) Gli edifici compresi nelle suddette aree sono stati classificati a mezzo schede secondo i valori di arte, di storia, di cultura o, semplicemente, di ambiente urbanistico o tradizionale. In misura del maggiore o minore valore accertato, è stato assegnato ad essi uno dei seguenti gradi di protezione:

- **grado di protezione 1**: edifici di notevole valore storico e artistico, di cui interessi la

conservazione integrale in ogni loro parte interna ed esterna;

- **grado di protezione 2**: edifici di valore storico e artistico, di cui interessi la conservazione di elementi interni ed esterni, costituenti un tutto organico, senza tuttavia investire la totalità dell'organismo;
- **grado di protezione 3**: edifici di valore storico e artistico, di cui interessi la conservazione:
  3a) di tutti gli elementi esterni;
  3b) di una parte delle strutture esterne;
- **grado di protezione 4**: edifici di nessun carattere e privi di valore ambientale:
  4a) di cui non sia facilmente riconoscibile il carattere di superfetazione e non si possa escludere la demolizione;
  4b) di evidente carattere di superfetazione per i quali è implicata la demolizione.

2) Indipendentemente da quelli assegnati ai singoli edifici , analoghi gradi di protezione saranno stabiliti per complessi edilizi che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, anche in relazione all'ambiente circostante.

3) A ciascun grado di protezione dovrà corrispondere un particolare modo di intervento definito nel piano attuativo; sono comunque ammessi interventi singoli con concessione ad edificare nei casi di consolidamento e restauro, in particolare:

- manutenzione ordinaria e straordinaria dei fabbricati;
- interventi sui paramenti esterni, purché non interessino spostamenti di aperture e modifiche dei materiali di facciata o l'inserimento di aggetti;
- risanamenti interni di carattere igienico o distributivo, purché non comportino modifiche strutturali o tipologiche;
- demolizione di corpi di fabbrica interni privi di valore architettonico.

In tali interventi singoli, comunque, non è consentito occupare con costruzioni di qualsiasi genere, anche se provvisorie, giardini, cortili e cavedi, nonché modificare le strutture di copertura per la formazione di volumi tecnici o di sottotetti abitabili, ed in genere effettuare ampliamenti.

d - Prescrizioni particolari

Sono sempre ammessi gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lett. a), b), c) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i
In deroga alle disposizioni del R.E., potranno essere mantenute altezze nei locali inferiori ai minimi da questo previsti, fatto salvo il parere favorevole del competente responsabile sanitario.

e - Parchi, giardini, etc.

Rimane l'obbligo di conservazione sia delle essenze che dei tappeti erbosi: eventuali variazioni devono essere precedute da uno studio specialistico approvato dalla Sovrintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici competente. I progetti e gli studi di cui sopra, relativi ai parchi, giardini, etc., collegati o non a fabbricati e complessi monumentali, devono essere accompagnati da una esauriente documentazione fotografica ambientale.
Per questa zona, infine, si intendono valide tutte le norme di cui al D.L_{gs} 42 del 22 gennaio '04 e s.m.i.

3 - Edifici storici e complessi monumentali (ZONE A2)

Gli edifici storici e di valore architettonico, indicati nelle tavole di P.I. in Zona A2, vanno tutelati per quanto concerne l'integrità degli elementi autentici e d'insieme, con annessi parchi e giardini od ambienti naturali, e sono soggetti alle norme relative ai vincoli di Legge (D.L_{gs} 42 del 22 gennaio '04).
Sono ammessi esclusivamente gli interventi, di cui alle lettere a), b), c), comma 1, art. 3 D.P.R.

380/2001 e s.m.i., di consolidamento e di restauro conservativo tendenti al ripristino e alla valorizzazione dei caratteri architettonico-decorativi originali oltre che alla eliminazione di superfetazioni degradanti: non sono consentiti ampliamenti, nuove costruzioni e/o costruzioni interrate.
Il P.I. si attua attraverso Interventi Edilizi Diretti (I.E.D.), salvo quanto previsto dal comma seguente.
È ammesso il cambio di destinazione d'uso e l'inserimento di destinazioni diverse, quali quelle descritte precedentemente, per le unità edilizia con un volume complessivo non superiore a 800 m³ il cambio di destinazione d'uso di unità edilizie con volume superiore 800 m³ è comunque subordinato alla predisposizione di un P.U.A.
Potranno essere ammessi interventi diversi per la sola tutela del vincolo in conformità al parere dell'organo competente.

4 - Zone degradate soggette a P.U.A. (ZONE A3)

II P.I. individua come Zone A3 gli insediamenti di particolare interesse ambientale, diverse dalle Zone A1, che versano in condizioni di degrado edilizio ed urbanistico e che necessitano, per le loro particolari condizioni, di un intervento organico e coordinato.

a - Attuazione del P.I.

Dette zone devono essere oggetto di intervento per mezzo di un P.U.A. unitario, di cui all'art. 9 delle presenti norme, elaborati con preciso intento di riqualificazione complessiva e di adeguamento funzionale alle esigenze delle popolazioni insediate.

b - Parametri urbanistici

Nella predisposizione di piani, la revisione e/o l'aggiornamento delle previsioni edilizie vigenti negli strumenti attuativi, gli indici ed i parametri edilizi da utilizzare vengono così riassunti:

Zone	indice di edificabilità territoriale	rapporto di copertura	altezza massima
"A3.1"	I_t = 2,50 m³/m²	I_c = 50%	7,50 ml.
"A3.2"	I_t = 2,50 m³/m²	I_c = 40%	7,50 ml.
"A3.3"	I_t = 2,00 m³/m²	I_c = 40%	6,50 ml.
"A3.4"	I_t = 2,00 m³/m²	I_c = 35%	7,00 ml.
"A3.5"	I_t = 2,00 m³/m²	I_c = 40%	7,00 ml.
"A3.6"	I_t = 1,50 m³/m²	I_c = 35%	7,00 ml.

Il Comune curerà che vengano attuati gli interventi edilizi dai singoli proprietari delle unità minime di intervento secondo i gradi di protezione stabilita per gli edifici.

c - Destinazione d'uso

Sono zone di particolare interesse ambientale, diverse dalle Zone A1, che versano in condizioni di degrado edilizio ed urbanistico; e necessitano, per le loro particolari condizioni, di un intervento organico e coordinato.
Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste per gli insediamenti residenziali; in esse tuttavia può essere consentito l'insediamento di quelle attività che non siano incompatibili con il carattere residenziale della zona e cioè, in via esemplificativa, i servizi pertinenti agli insediamenti residenziali, negozi e pubblici esercizi, uffici professionali e commerciali, alberghi, teatri, cinematografi, luoghi di divertimento e di svago, ambulatori, autorimesse pubbliche o private; sono altresì ammesse le botteghe a carattere artigianale, limitatamente al piano terra e primo, purché non costituenti attività classificate insalubri,

rumorose o comunque moleste o recanti pregiudizio all'igiene ed al decoro dell'abitato a giudizio vincolante della Commissione Edilizia e parere ULSS competente. Non sono ammesse stalle, scuderie e fabbricati da adibirsi ad allevamenti.

d - Unità minima di intervento

I P.U.A. devono essere elaborati comprendendo unità minime di intervento e/o aggregazioni di esse, e quindi devono essere realizzati, eventualmente per fasi, ma sempre in aderenza con il progetto globale sull'unità di intervento; l'individuazione di tali unità minime di intervento sarà riportata sui grafici del piano attuativo.

L'intervento diretto, nell'unità minima di intervento, è effettuato dal singolo proprietario o da più proprietari aventi diritto e riuniti in comparto.

e - Grado di protezione degli edifici delimitati nelle zone di degrado

Agli edifici compresi nelle suddette aree sono stati assegnati nelle planimetrie di P.I. i seguenti gradi di protezione:

- **grado di protezione 1**: edifici di notevole valore storico e artistico, di cui interessi la conservazione integrale in ogni loro parte interna ed esterna; in questi interventi sono ammessi gli interventi di cui alle lett. a - b dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001;
- **grado di protezione 2**: edifici di valore ambientale, di cui interessi la conservazione di elementi senza tuttavia investire la totalità dell'organismo; in questi edifici sono ammessi gli interventi di cui alle lett. a - b - c dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001;
- **grado di protezione 3**: edifici di valore ambientale, di cui interessi la conservazione dell'originario impianto tipologico non riconducibile per il degrado e la povertà dei materiali impiegati ad un intervento di recupero diretto; in questi edifici sono ammessi interventi del tipo:
  1. demolizioni e ricostruzioni in sito, salvo la possibilità di ampliamento previsto dai profili e dalle masse del piano attuativo;
  2. demolizioni con ricomposizione non in sito e nuove costruzioni sui lotti inedificati; per i parametri edificatori di piano attuativo si fa riferimento a quanto indicato nella planimetria di P.I. segnando le aree edificabili e definendo le masse ed i volumi delle nuove costruzioni; per ogni tipo di intervento è sempre ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria.
- **grado di protezione 4**: edifici di nessun carattere di cui non sia facilmente riconoscibile il carattere di superfetazione per i quali si prevede, quindi, la demolizione con recupero del volume; in questo caso sono ammessi interventi del tipo:
  1. demolizioni per l'eliminazione delle superfetazioni e per la ricomposizione dei volumi; tali interventi costituiscono elemento indispensabile per l'ottenimento delle singole concessioni edilizie sugli edifici dell'unità minima di intervento, nel rispetto delle masse e dei volumi previsti dal piano attuativo, con la possibilità di riedificazione, anche non in sito, ma sempre all'interno del comparto individuato, del volume esistente secondo le norme e i profili del piano attuativo unitario.

Art. 25 CENTRO STORICO – BENI CULTURALI E AMBIENTALI - INTERVENTI AMMESSI SUGLI EDIFICI E SULLE AREE DI PERTINENZA

Per Centro Storico si intende un tessuto urbano di antica formazione che ha mantenuto la riconoscibilità della propria struttura insediativa e della stratificazione dei processi di formazione. È costituito da patrimonio edilizio, rete viaria, spazi scoperti ed altri manufatti storici. Gli interventi sono volti al recupero del patrimonio edilizio esistente per la valorizzazione dell'insieme. Sono equiparati ai centri storici, gli agglomerati e nuclei non urbani di rilevante interesse storico, nonché le aree che ne costituiscono l'integrazione storico-ambientale e paesaggistica.

Il P.I., poi, censisce mediante individuazione puntuale e schede, le corti, le altre aggregazioni edilizie rurali di antica origine, le Ville Venete e i fabbricati o manufatti aventi particolari caratteristiche di beni culturali tipici della zona rurale, nonché i manufatti privi di tali caratteristiche, ma rilevanti per ubicazione, al fine della tutela e valorizzazione dei beni culturali e ambientali attigui, con i quali interagiscono visivamente e nell'assetto insediativo e microambientale.

Sono schedate le corti rurali aventi particolari caratteristiche di beni culturali tipici della zona rurale ai sensi dell'art. 10 della L.R. 24/1985.

Per gli edifici schedati posti in zona agricola viene ammesso, in conformità della L. 11/04 e circolare applicativa (D.G.R.V. 4136 del 30/12/08), l'ampliamento fino ad un massimo di 800 m³, nel rispetto formale della tipologia esistente e delle prescrizioni previste nel Repertorio normativo.

Nelle schede sono indicati i dati essenziali e sono fotografate e/o descritte le principali caratteristiche di ogni manufatto censito; esse sono da consultare in sede di redazione e di esame dei progetti di conservazione o trasformazione del manufatto stesso. I manufatti sono sottoposti a differenti gradi di tutela, in relazione alle loro caratteristiche architettoniche e storiche; per i manufatti privi di rilevanti caratteristiche architettoniche e storiche i gradi di tutela disciplinano la loro possibile trasformazione.

Gli interventi edilizi previsti dal P.I., considerando che ordinaria e straordinaria manutenzione sono comunque permesse, sono i seguenti:

1) **Restauro (RS)**
2) **Ristrutturazione Edilizia (RTE)**
3) **Demolizione (D)**
4) **Ampliamento (A)**
5) **Nuova Costruzione (NC)**

L'individuazione dei lavori da far rientrare nei vari interventi elencati vengono così riassunti:

1 - Categoria 1 - Restauro (RS)

Gli interventi di restauro sono quelli 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 di uso con esso compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Gli interventi di restauro pertanto prescrivono:

a. il ripristino e la conservazione dell'impianto distributivo originale;
b. il restauro e il ripristino degli ambienti interni e dei collegamenti verticali (scale);
c. il ripristino o la ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite;
d. la conservazione e/o il ripristino del sistema strutturale originale;

e. l'eventuale sostituzione delle parti strutturali non recuperabili senza modificarne la posizione, la quota, e, per quanto possibile, il tipo di materiale (le parti strutturali sono: murature portanti, sia interne che esterne; colonne o pilastri; archi; solai; volte, scale; tetto);
f. il divieto di traslazione dei solai e di variazione dell'altezza di gronda e del colmo degli edifici, con conseguente divieto di modifica all'impianto volumetrico e all'involucro esterno dell'edificio;
g. l'eliminazione delle superfetazioni, intendendosi con queste ogni manufatto, costruito in epoca recente, che non riveste alcun interesse per la lettura filologica dell'edificio e che è in contrasto con le caratteristiche tipologiche dello stesso;
h. il possibile cambio di destinazione d'uso nel rispetto dei parametri specifici della zona;
i. il restauro e il ripristino dei fronti esterni con particolare attenzione alla dimensione originale dei fori ed ai loro allineamenti;
j. la conservazione e il ripristino degli spazi liberi esterni; in particolare corti, slarghi, percorsi privati o pubblici, giardini orti;
k. l'installazione di servizi igienici e servizi di cucina eventualmente mancanti, illuminati e aerati naturalmente o artificialmente, ogni intervento essendo comunque operato con il metodo e la cautela del restauro scientifico;
l. l'uso di tecniche e materiali tradizionali, e in particolare:
   - per le murature, archi, volte e pilastri: pietra, mattoni faccia vista con mattoni di recupero opportunamente selezionati o materiali diversi opportunamente intonacati;
   - per i solai e i tetti: strutture in legno;
   - per quanto riguarda il ripristino dei tetti va rigorosamente mantenuta le pendenza originale, o comunque va uniformata a quella degli edifici antichi vicini;
   - deve essere mantenuto il numero delle falde;
   - i telai delle porte e delle finestre devono preferenzialmente essere in legno verniciato; la chiusura deve essere fatta con oscuri in legno a una o due ante verniciati ;
   - sono in ogni caso vietati avvolgibili o simili; è consentito l'uso di inferriate al piano terra;
   - per eventuali intonaci esterni vengono usate tecniche di applicazione, materiali, impasti e colori tradizionali;

2 - Categoria 2 - Ristrutturazione Edilizia (RTE)

Gli interventi di ristrutturazione edilizia si riferiscono agli edifici per i quali è riconoscibile un chiaro impianto tipologico e un preciso valore ambientale.
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.
Gli interventi di ristrutturazione edilizia prescrivono:

a. il mantenimento delle strutture verticali attraverso il loro ripristino con le tecniche del restauro senza alterazioni delle loro caratteristiche originali; l'eventuale ricostruzione di parti strutturali verticali, quali setti portanti, pilastri e architravi, può essere realizzata con tecniche e materiali moderni, il ripristino delle parti strutturali che vengono mantenute va effettuato con le tecniche del restauro;
b. il rifacimento totale o parziale dei solai, compresi i solai di copertura, anche con variazioni contenute delle quote di intradosso degli stessi; i solai devono essere preferenzialmente realizzati in legno; l'uso di strutture in acciaio o in cemento armato deve essere possibilmente limitato a

elementi isolati;

c. il mantenimento della pendenza originale delle falde, la realizzazione del manto di copertura in coppi, con recupero per quanto possibile di quelli vecchi;
d. la valorizzazione degli aspetti architettonici originali delle facciate; il rispetto dei rapporti tra i vuoti e i pieni in modo che la lettura complessiva dell'edificio rimanga inalterata; eventuali parziali modifiche dei fori che non alterino sostanzialmente l'immagine dei fronti e l'unitarietà dei prospetti, la realizzazione di nuove aperture, sono possibili purché congruenti, come posizione e dimensione, con quelle esistenti;
e. l'uso preferenziale per gli infissi di porte e finestre, di legno, verniciato con colori tradizionali; la chiusura, con oscuri in legno, a una o due ante. oppure con apertura a libro; il divieto dell'uso di avvolgibili o simili; l'uso di inferriate al piano terra;
f. l'uso di eventuali intonaci esterni, con tecniche di applicazione, materiali, impasti e colori tradizionali; il divieto di usare graffiati e intonaci plasticati.

3 - Categoria 3 - Demolizione (D)

Gli interventi di demolizione consistono nella demolizione parziale o totale del fabbricato esistente. Il P.I. consente la trasposizione dei volumi abbattuti in nuovi edifici con le tipologie e soluzioni ammesse dal P.I.

4 - Categoria 4 - Ampliamento (A)

L'intervento di ampliamento consiste nella costruzione di volume edilizio che modifica, in aumento, il volume dell'edificio esistente, nei limiti consentiti dalle norme della zona omogenea di appartenenza dell'edificio. Sono previsti i seguenti tipi di ampliamento:

4a. Ampliamento in altezza (A1)

L'ampliamento in altezza consente la sopraelevazione dell'edificio fino ad un massimo di tre piani fuori terra.

4b. Ampliamento trasversale (A2)

L'ampliamento trasversale consente di aumentare la larghezza del corpo di fabbrica lungo l'asse trasversale.

4c. Ampliamento longitudinale (A3)

L'ampliamento longitudinale consente di aumentare la lunghezza del corpo di fabbrica lungo il suo asse longitudinale.

5 - Categoria 5 - Nuove costruzioni (NC)

Le nuove costruzioni sono consentite, nella misura in cui sono ammissibili per la zona Z.T.O. di appartenenza dell'area di pertinenza degli edifici qualificati come beni culturali, solo in presenza di un P.U.A. Le tipologie edilizie saranno in questo caso assoggettate alle prescrizioni definite nel Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.

Art. 26 ARREDO URBANO, MANUFATTI, MURI DI RECINZIONE, ARCHI NELLE CORTINE MURARIE, REPERTI DI VALORE STORICO, DOCUMENTATIVO O MONUMENTALE

Riguarda strutture murarie indicate nelle tavole di Piano, quali muri di suddivisione proprietarie, di marginazione stradale, di contenimento del terreno, presentanti, anche lungo la cortina muraria, archi od elementi architettonici caratterizzanti il contesto ambientale tali da consigliare la loro conservazione e/o il ripristino secondo la tradizione e con tessitura muraria a vista in pietra locale e malta di calce per

mantenere l'aspetto tipico.

Strutture o superfici parietali di edifici esistenti indicate o no sulle tavole di piano che hanno, o rivelassero in seguito a disintonacatura, una tessitura muraria del caratteristico tipo a pietra locale vanno conservate, ripristinate a vista o risanate ove presentassero manomissioni o alterazioni dell'originale.

La pavimentazione delle strade, piazze, passaggi coperti, percorsi pedonali, marciapiedi, etc. deve essere realizzata con i seguenti materiali:

- massello in pietra locale;
- blocchetti di porfido o basalto;
- acciottolato con pietre di fiume;
- elementi autobloccanti in calcestruzzo aventi particolari finiture che si avvicinino alle caratteristiche degli elementi lapidei sopracitati.

Gli spazi pubblici (strade, piazze, marciapiedi, etc.) che attualmente sono asfaltati devono essere ripristinati utilizzando per la pavimentazione i materiali sopraindicati; tali materiali dovranno essere utilizzati anche per la pavimentazione degli spazi connettivi di pertinenza di edifici con grado di protezione 1, 2, 3, 4, 5 sia pubblici che privati.

Art. 27 INDIRIZZI E CRITERI PER I CONTESTI FIGURATIVI DEI COMPLESSI MONUMENTALI E DELLE VILLE VENETE

Il P.I. individua nella tavola di piano i contesti figurativi, intesi come ambiti di insieme ad interesse paesaggistico a tutela dell'immagine identificativa del territorio, degli edifici o insiemi di grande valore architettonico, dei percorsi che vi sono connessi, dell'organizzazione agraria e del paesaggio che questa ha generato. Al fine del mantenimento e della valorizzazione degli elementi costitutivi del paesaggio, degli accessi, degli assi prospettici e della percezione da diversi punti visuali del immagine tutelata, in tali ambiti in particolare si devono:

- vietare smembramenti e comunque separazione tra aree verdi, edifici e contesto paesaggistico che compromettano l'integrità e le relazioni con l'immediato intorno;
- conservare i beni attraverso interventi di manutenzione continua e programmata in rapporto al tipo di uso previsto, alla tipologia e alla composizione delle masse arboree;
- evitare l'introduzione di essenze non pertinenti e mantenere in efficienza gli elementi di arredo storico presenti;
- il colore delle facciate, dei manufatti e degli spazi scoperti dovrà essere in armonia con la bellezza del contesto figurativo con colori tenui o previa valutazione della Commissione Edilizia;
- vietare e prevedere l'eliminazione di cartellonistiche pubblicitarie, infrastrutture tecnologiche (elettrodotti, impianti di telefonia mobile, etc.) che deturpano il contesto rovinando irrimediabilmente l'immagine dello stesso, ed elementi che motivatamente non si ritengano consoni allo stesso;
- prevedere apposite mitigazioni prevalentemente con barriere arboree nei punti di contatto tra gli ambiti interessati dal presente articolo e le nuove zone di espansione.

Il contesto figurativo ha la finalità di conservare la volumetria esistente e il rapporto tra superficie coperta e superficie libera. In area a contesto figurativo, che costituisce zona a sé stante, per gli edifici esistenti sono concessi interventi di cui alle lettere a), b), c), d) - comma 1 - art. 3 del D.P.R. 380/2001 e non vi possono essere realizzati nuovi edifici o ampliamenti se non espressamente previsti nelle presenti norme.

Capo III - ZONE OMOGENEE "B" e "C": Territorio a prevalente destinazione residenziale

Art. 28 Z.T.O. "B"

1 - Generalità

È costituita dalle parti di territorio con una urbanizzazione residenziale consolidata, dove i processi di trasformazione sono sostanzialmente completati; in tale zona gli interventi si attuano nel rispetto delle prescrizioni definite nel presente articolo.

2 - Attuazione del P.I.

Il P.I. si attua attraverso intervento edilizio diretto sulla base dei parametri urbanistici propri di ogni singola unità d'intervento.

Ai fini del riordino urbanistico ed edilizio è ammesso l'intervento di demolizione dei fabbricati esistenti, regolari sotto il profilo edilizio, ed il recupero del volume non condonato anche eccedente l'indice di zona, nel rispetto delle distanze dagli edifici, dalle strade e del D.M. 1444/68, previo P.U.A. Inoltre, il rilascio del Permesso di costruire, per gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento, è subordinato:

- alla riqualificazione complessiva dell'edificio o del complesso, con l'eliminazione delle baracche e delle superfetazioni, fatta salva la loro ricomposizione all'interno dell'aggregato edilizio;
- alla completa sistemazione degli spazi esterni di pertinenza dell'edificio con l'eliminazione degli eventuali depositi all'aperto in contrasto con il P.I.;
- in via preliminare agli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento, fissando in particolare i tempi, le modalità e le garanzie per il rispetto degli impegni assunti.

3 - Parametri urbanistici

Le ricostruzioni, gli ampliamenti degli edifici nonché le nuove costruzioni nei lotti inedificati sono ammessi nei limiti dei seguenti indici e parametri edilizi:

Zone	indice di edificabilità fondiaria	rapporto di copertura	altezza massima
"B 1"	I_f = 3,00 m³/m².	I_c = 60%	10,50 ml.
"B 2"	I_f = 2,50 m³/m².	I_c = 60%	10,50 ml.
"B 3"	I_f = 2,50 m³/m².	I_c = 45%	10,50 ml.
"B 4"	I_f = 2,50 m³/m².	I_c = 60%	7,50 ml.
"B 5"	I_f = 2,00 m³/m².	I_c = 50%	10,50 ml.
"B 6"	I_f = 2,00 m³/m².	I_c = 50%	7,50 ml.
"B 7"	I_f = 1,50 m³/m².	I_c = 45%	7,50 ml.
"B 8"	I_f = 1,50 m³/m².	I_c = 40%	7,50 ml.
"B 9"	I_f = 1,50 m³/m².	I_c = 40%	6,50 ml.
"B 10"	I_f = 2,00 m³/m².	I_c = 60%	7,50 ml.

4 - Destinazioni d'uso

È ammessa esclusivamente l'edificazione di edifici residenziali. Solo come integrazione alle abitazioni sono eventualmente consentiti, purché non siano incompatibili con il carattere residenziale della zona, i negozi, gli uffici, gli alberghi, gli studi professionali, i luoghi di divertimento e di svago (teatri, cinematografi), i locali per associazioni culturali.

Le attività artigianali di servizio, limitatamente al piano terra e primo e se ritenute compatibili con la residenza, sono ammesse solo qualora abbiano una superficie utile non superiore a 150 m² per unità.

5 - Distacco tra i fabbricati o tra i corpi di fabbrica

Il distacco tra pareti finestrate, anche una sola finestra presente nella parete, e pareti di edifici antistanti non deve essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di 10,00 ml.

6 - Distanza dai confini di proprietà

Per tutte le nuove costruzioni la distanza minima dal confine di proprietà deve essere pari a ½ dell'altezza dei fabbricati prospicienti i confini stessi con un minimo di 5,00 ml. Nelle soprelevazioni non in corrispondenza delle murature preesistenti, il distacco tra fabbricati o tra corpi di fabbrica non può essere inferiore a ½ dell'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di 5,00 ml.

È ammessa la costruzione a confine di proprietà, se sul confine preesiste una parete o parti di parete non finestrate, oppure in base a presentazione di progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza. È sempre consentita la deroga dalle distanze dai confini con assenso del vicino trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari.

7 - Distanza dal ciglio della strada

La distanza dalle strade per gli edifici isolati non deve essere inferiore a 5.00 ml.; per quelli in linea si dovrà mantenere l'allineamento con gli edifici esistenti, purché ciò, a giudizio del Responsabile del Procedimento ed eventualmente sentita la C.E.C., non contrasti con esigenze di sicurezza, scorrevolezza o miglioramento della viabilità.

La distanza minima degli edifici dalle strade va misurata dal ciglio stradale, inteso come limite degli spazi pubblici o di uso pubblico, esistenti o previsti, e comprendenti quindi, oltre alla sede veicolare, marciapiedi, scarpate, fossati (anche intubati da privati), spazi di parcheggio, etc.

8 - Ampliamento degli esercizi commerciali

Nell'ambito del medesimo esercizio commerciale è concessa la possibilità di aggregare i negozi posti al piano terra con i locali posti al primo piano degli edifici.

9 - Locali accessori e garage

I locali accessori delle nuove costruzioni, quali garage, lavanderie, ripostigli, cantine, etc., devono essere previsti all'interno delle costruzioni stesse e devono essere comunque integrati compositivamente e volumetricamente all'edificio principale.

I locali accessori possono essere realizzati purchè la loro altezza massima sia non superiore a 2,40 ml.

I locali accessori devono essere realizzati nel rispetto dei caratteri formali e tipologici dell'edificio principale, recuperandone in tal senso materiali e tecniche costruttive.

I locali accessori, se realizzati al servizio di edifici plurifamiliari, devono costituire preferibilmente un unico corpo e devono, comunque, essere oggetto di un progetto unitario.

10 - Costruzioni interrate

È sempre consentito la costruzione di parti interrate purchè poste ad una distanza di 3,00 ml. dalle strade e dagli spazi pubblici in genere.

11 - Utilizzazione delle possibilità edificatorie

In tutti i lotti liberi l'edificazione non è consentita se non raggiunge almeno il 50% della densità edilizia fondiaria prevista per il lotto di pertinenza, ed il volume residuo rimane a disposizione.

Nelle zone di cui al presente articolo, è consentita la nuova edificazione a completamento delle aree libere e la possibilità di intervento sugli edifici esistenti.

Art. 29 Z.T.O. "C"

1 - Generalità

Comprendono le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate, dove i processi di trasformazione sono sostanzialmente completati, oppure sono parti destinate a nuovi insediamenti residenziali. Le **Z.T.O. "C"** sono articolate in due distinte sottozone "**Sottozona C1**" e "**Sottozona C2**".

2 - Attuazione del P.I.

Il P.I. si attua attraverso intervento edilizio diretto I.E.D. e attraverso P.U.A. Gli P.U.A. devono interessare l'interezza degli ambiti di intervento perimetrati negli elaborati grafici del P.I.

Il P.I., per gli ambiti urbani la cui trasformazione deve essere oggetto di un P.U.A., può prevedere, all'interno dei perimetri di questi, la localizzazione delle zone a verde e delle eventuali attrezzature di zona. Per gli stessi ambiti il P.I. può altresì dare indicazioni relative all'assetto viabilistico e alla localizzazione delle zone per il verde attrezzato. Le aree destinate alle infrastrutture viarie, a parcheggio, a verde pubblico attrezzato, comprese all'interno dei perimetri dei P.U.A. previsti, costituiscono superficie territoriale utile ai fini edificatori e concorrono quindi alla definizione del volume edificabile.

L'insieme delle aree per il verde attrezzato e/o a parco, incluse nei perimetri dei singoli P.U.A. costituisce la quantità minima inderogabile di area verde da cedersi al Comune.

3 - Disposizioni generali

Prima dell'approvazione dei P.U.A., negli edifici eventualmente esistenti nelle sottozone C2, sono ammessi unicamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e ristrutturazione con il mantenimento delle funzioni esistenti, se residenziali.

4 - Distanza dai confini di proprietà

Per tutte le nuove costruzioni, la distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà, salvo specifiche disposizioni di zona, non può essere inferiore a ½ dell'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di 5,00 ml. È ammessa la costruzione a confine di proprietà, se sul confine preesiste una parete o parti di parete non finestrate, oppure in base a presentazione di progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza. È sempre consentita la deroga dalle distanze dai confini con assenso del vicino trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari.

5 - Distacco tra i fabbricati o tra i corpi di fabbrica

Il distacco tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non deve essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di 10,00 ml.

6 - Distanza dalle strade

La distanza dalle strade non deve essere inferiore a ½ dell'altezza del fabbricato con un minimo di 5.00 ml. per strade di larghezza inferiore a 7.00 ml., di 7.50 ml. per strade di larghezza compresa tra 7.00 e 15.00 ml., di 10.00 ml. per strade di larghezza superiore a 15.00 ml.; la larghezza della strada va computata comprendendo i marciapiedi. Relativamente gli edifici in linea posti in **Sottozona C1,** si potrà mantenere l'allineamento con gli edifici esistenti, purché ciò, a giudizio del Responsabile del Procedimento ed eventualmente sentita la C.E.C., non contrasti con esigenze di sicurezza, scorrevolezza o miglioramento della viabilità.

La distanza minima degli edifici dalle strade va misurata dal ciglio stradale, inteso come limite degli spazi pubblici o di uso pubblico, esistenti o previsti, e comprendenti quindi, oltre alla sede veicolare, marciapiedi, scarpate, fossati (anche intubati da privati), spazi di parcheggio, etc.

Sono computabili, ai fini del raggiungimento delle distanze minime, gli spazi pedonali, a verde ed a parcheggio di proprietà privata.

7 - Strade di connessione urbana

Le strade di connessione urbana che attraversano le zone oggetto di P.U.A., qualora negli elaborati grafici del P.I. non sia prevista una sezione maggiore, devono essere configurate nella specifica categoria prevista dalle "*Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade*" del D.M. 5 novembre '01, con cordonate aventi altezza non inferiore a 16 cm. rispetto al nastro stradale.

8 - Strade di distribuzione interne

Le strade di distribuzione, interne alle zone oggetto di P.U.A., devono essere configurate nella specifica categoria prevista dalle "*Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade*" del D.M. 5 novembre '01, con cordonate aventi altezza non inferiore a 12 cm. rispetto al nastro stradale.

9 - Utilizzazione delle possibilità edificatorie

In tutti i lotti liberi l'edificazione non è consentita se non raggiunge almeno il 50% della densità edilizia fondiaria prevista per il lotto di pertinenza, ed il volume residuo rimane a disposizione.

10 - Standard urbanistici

All'interno delle zone oggetto di P.U.A. deve essere prevista una superficie teorica destinata a standard urbanistici, articolata nelle quantità di cui all'art. 11 delle presenti N.T.O.

11 - P.U.A. in essere non giunti a naturale scadenza

All'interno delle zone residenziali con P.U.A. di iniziativa pubblica o privata approvato, il P.I. si attua mediante intervento edilizio diretto, secondo quanto prescritto negli P.U.A. di iniziativa privata, fino alla data della loro scadenza.

12 - Proroga e/o rinnovo degli P.U.A.

L'Amministrazione Comunale ha facoltà di prorogare una sola volta, per un periodo massimo di cinque anni, i P.U.A. vigenti, giunti a naturale scadenza (10 anni), a prescindere dallo stato di realizzazione delle opere di urbanizzazione e/o dell'utilizzo edificatorio.

Nel rinnovo possono essere mantenute in vigore tutte le condizioni dell'originale approvazione e convenzione, fatto salvo l'inserimento dell'obbligo di ultimazione di tutte le opere di urbanizzazione entro il periodo di proroga. L'adempimento di tale obbligo deve essere garantito attraverso fidejussione di importo pari al valore delle opere ancora da realizzare, con esplicita previsione di intervento sostitutivo del Comune in caso di inadempienza.

Successivamente alla scadenza del P.U.A. e alla proroga di questo, le aree eventualmente inedificate, o per le quali non sia stata presentata istanza di concessione, possono essere edificate mediante concessione edilizia diretta e nel rispetto di quanto prescritto dal P.U.A., solo dopo il collaudo e la cessione al Comune delle opere di urbanizzazione convenzionate, previste dal P.U.A. stesso.

Nei P.E.E.P., giunti a naturale scadenza, gli interventi possono essere attuati mediante concessione edilizia diretta, qualora siano state realizzate interamente le opere di urbanizzazione previste.

Le norme di attuazione e le prescrizioni urbanistiche dei P.U.A., anche dopo la loro scadenza, rimangono in vigore fino all'adozione di un nuovo P.I.

13 - Garage e locali accessori

I garage e tutti i locali accessori delle nuove costruzioni devono essere integrati compositivamente e volumetricamente all'edificio principale.

14 - Costruzioni interrate

È sempre consentito la costruzione di parti interrate purchè poste ad una distanza di 3,00 ml. dalle strade e dagli spazi pubblici in genere.

15 - Destinazioni d'uso

È ammessa esclusivamente l'edificazione di edifici residenziali. Solo come integrazione alle abitazioni sono eventualmente consentiti, purché non siano incompatibili con il carattere residenziale della zona, i negozi, gli uffici, gli alberghi, gli studi professionali, i luoghi di divertimento e di svago (teatri, cinematografi), i locali per associazioni culturali.

Le attività artigianali di servizio, limitatamente al piano terra e primo e se ritenute compatibili con la residenza, sono ammesse solo qualora abbiano una superficie utile non superiore a 150 m² per unità.

A - "Sottozona C1" - Zona residenziale parzialmente urbanizzata

1. Attuazione del P.I.

Il P.I. si attua attraverso intervento edilizio diretto (I.E.D.).

2. Parametri urbanistici

Le ricostruzioni, gli ampliamenti degli edifici nonché le nuove costruzioni in lotti inedificati sono ammessi nei limiti dei seguenti indici e parametri edilizi:

Zone	edificabilità fondiaria	rapporto di copertura	altezza massima
"C1.1"	I_f = 1,50 m³/m²	I_c = 40%	7.50 ml.
"C1.2"	I_f = 1,00 m³/m²	I_c = 40%	7.50 ml.
"C1.3"	I_f = 1,00 m³/m²	I_c = 30%	6.50 ml.

B - "Sottozona C2" - Zona residenziale estensiva di nuovo impianto soggetta a P.U.A.

1. Attuazione del P.I.

Gli interventi edilizi e/o urbanistici sono subordinati alla redazione ed all'approvazione del piano di attuazione P.U.A. nonché all'esecuzione delle opere di urbanizzazione necessarie.

2. Parametri urbanistici

Le nuove costruzioni in lotti inedificati sono ammessi nei limiti dei seguenti indici e parametri edilizi:

Zone	indice di edificabilità territoriale	rapporto di copertura	altezza massima
"C2.1"	I_t = 2,00 m³/m²	I_c = 35%	6.50 ml.
"C2.2"	I_t = 1,50 m³/m²	I_c = 50%	7.50 ml.
"C2.3"	I_t = 1,50 m³/m²	I_c = 35%	7.50 ml.
"C2.4"	I_t = 1,50 m³/m²	I_c = 35%	6,50 ml.
"C2.5"	I_t = 1,50 m³/m²	I_c = 30%	6,50 ml.
"C2.6"	I_t = 1,00 m³/m²	I_c = 30%	7,50 ml.
"C2.7"	I_t = 1,00 m³/m²	I_c = 35%	6,50 ml.
"C2.8"	I_t = 1,00 m³/m²	I_c = 30%	6,50 ml.

Eventuali volumi esistenti confermati dal P.U.A. rientrano nel volume massimo edificabile risultante dall'applicazione dell'indice di edificabilità alla reale superficie della zona.

Nella redazione del P.U.A.:

- deve porsi particolare cura ai fine del rispetto del tessuto viario, edilizio ed ambientale del territorio circostante in modo tale che la nuova edificazione sia consequenziale a quella preesistente e l'organizzazione dei nuovi insediamenti tenga conto della forma urbana e

dell'impianto urbanistico delle zone limitrofe;
- dovrà essere inserito uno studio della viabilità, sia pedonale che veicolare, richieste dall'Amministrazione Comunale in coerenza con la disciplina del P.I.;
- dovrà essere inserito lo studio del verde di cui alle presenti norme;
- l'urbanizzazione e l'ubicazione dei nuovi volumi devono garantire il mantenimento e la valorizzazione degli elementi vegetali di pregio nonché degli elementi architettonici caratterizzanti il paesaggio da documentare preliminarmente.

In tutti i lotti liberi l'edificazione non è consentita se non raggiunge almeno il 50% della densità edilizia fondiaria prevista per il lotto di pertinenza, ed il volume residuo rimane a disposizione.
In assenza di P.U.A. sono ammessi esclusivamente interventi di consolidamento statico, di ordinaria manutenzione e modifiche interne che determinino migliori condizioni igienico-sanitarie.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- Per la Z.T.O. C2.2/2 si prescrive, per motivi paesaggistico-ambientali, il mascheramento dell'area con essenze arboree autoctone e la realizzazione di edifici con altezza non superiore ai due piani.
- Per la Z.T.O. C2.7/5 si prescrive, per motivi paesaggistico-ambientali, il mantenimento dei filari di alberi esistenti tra Via Valtellina e Via Valcamonica.

Capo IV – La struttura degli insediamenti produttivi

Art. 30 NORME COMUNI ALLE ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (ZONE D)

Comprendono le parti del territorio comunale e esplicitamente destinate, esclusivamente o quantomeno in misura prevalente (oltre il 80% in termini di volumetria o di superficie lorda di pavimento) alle funzioni produttive o per attività commerciali/direzionali. Le quote residue debbono conseguentemente riguardare solo funzioni tradizionalmente complementari a quelle produttive (es.: residenza di custodia, magazzini, servizi aziendali, ristoro, tempo libero, attrezzature ricettive minori, etc.). Le Zone D sono poi articolate in distinte sottozone.
Il presente articolo ha efficacia per tutte le Sottozone D, fatto salvo quanto diversamente prescritto ai successivi articoli per le diverse sottozone.

1. Attuazione del P.I.

Il P.I. si attua attraverso intervento edilizio diretto (I.E.D.) e attraverso P.U.A.
I P.U.A. devono interessare l'interezza degli ambiti di intervento perimetrati negli elaborati grafici del P.I.
Il P.I., per gli ambiti urbani la cui trasformazione deve essere oggetto di un P.U.A., può prevedere, all'interno dei perimetri di questi, la localizzazione delle zone a verde e delle eventuali attrezzature di zona. Per gli stessi ambiti il P.I. può altresì dare indicazioni preferenziali relative all'assetto viabilistico e alla localizzazione delle zone per il verde attrezzato. Viene ammesso l'accorpamento delle possibilità edificatorie prodotte da più lotti contigui solo su presentazione di un progetto unitario da parte dei proprietari dei singoli lotti, riuniti in consorzio urbanistico.
Nelle zone di espansione, le aree destinate alle infrastrutture viarie, a parcheggio, a verde pubblico attrezzato, comprese all'interno dei perimetri dei P.U.A. previsti, costituiscono superficie territoriale utile ai fini edificatori e concorrono quindi alla definizione dei parametri edilizi.
L'insieme delle aree per il verde attrezzato e/o a parco, incluse nei perimetri dei singoli P.U.A. costituisce la quantità minima inderogabile di area verde da cedersi al Comune. Qualora l'insieme di tali superfici sia inferiore alla quantità di verde attrezzato previsto dalle presenti N.T.O., il dovuto, per il conseguimento di

quanto prescritto, deve essere progettato e posizionato quale entità integrata e complementare alle zone previste dal P.I. nel rispetto, comunque, degli standard minimi di legge.

2. Disposizioni generali degli interventi

2.1 Distacco tra fabbricati, o corpi di fabbrica

Il distacco tra fabbricati o corpi di fabbrica dovrà rispettare le norme previste dall'art. 9 del Decreto Interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

2.2 Distanza dal ciglio della strada

Le distanze dal ciglio della strada, nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni e negli ampliamenti, non può essere inferiore a 10,00 ml., fatto salvo il rispetto degli allineamenti esistenti, degli allineamenti obbligatori, se previsti, negli elaborati grafici del P.I., del P.U.A., e/o maggiori distanze eventualmente previste all'art. 55, p.to 6 "Viabilità principale e fasce di rispetto", delle presenti N.T.O.

2.3 Distanza dai confini di proprietà

La distanza dai confini di proprietà, nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni e negli ampliamenti, non può essere inferiore a ½ dell'altezza del fabbricato, con un minimo di 5,00 ml.

2.4 Strade di distribuzione del traffico

Le strade di distribuzione, interne alle zone oggetto di P.U.A., devono avere una larghezza non inferiore a 7.50 ml. (Strada Extraurbana Secondaria di Cat. C1, con intervallo di velocità da 60 < V < 100 Km/ora, secondo le "*Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade*" del D.M. 5 novembre '01), e marciapiedi, su entrambi i lati, di larghezza singola non inferiore a 1,50 ml. oppure un marciapiede da un lato e da una pista ciclabile con larghezza minima non inferiore a 2.50 ml., su corsia riservata e a doppio senso di marcia il tutto secondo il "*Regolamento recante norme per la definizione delle caratteristiche tecniche delle piste ciclabili*" (D.M.LL.PP. 30 novembre '99).

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti possono essere realizzati in aderenza a fabbricati già insistenti sul confine, a condizione che ne abbiano le medesime caratteristiche formali e che le richieste di concessione avvengano congiuntamente. Devono inoltre essere fatte salve le distanze dal ciglio della strada e da almeno altri due confini.

2.5 Dotazioni aggiuntive di aree per servizi delle attività produttive

Ad integrazione ed in aggiunta della superficie minima inderogabile a standard, fissata dall'art. 11 delle presenti norme, all'interno di ogni lotto o fondo di pertinenza di ciascun fabbricato, sia a destinazione produttiva che per attività commerciali/direzionali, è da prevedere una dotazione aggiuntiva di area privata ad uso pubblico non inferiore:

- al 20% del lotto, di cui almeno il 15% a parcheggio alberato ed il restante a verde attrezzato ed alberato con essenze d'alto fusto.

Gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti devono prevedere una dotazione di standard commisurata alla superficie e alla destinazione funzionale dell'ampliamento stesso.

2.6 Cabine di trasformazione dell'energia elettrica

Le cabine di trasformazione dell'energia elettrica e degli impianti tecnologici pubblici possono essere costruite sul confine, salvo verifica dei limiti di inquinamento elettromagnetico.

2.7 Pensiline per il riparo delle auto

Le pensiline di altezza media fino a 2,20 ml. per il riparo temporaneo delle auto sono ininfluenti ai fini del calcolo della superficie coperta e del volume quando siano aperte interamente su tre lati, e a sbalzo. Per

le distanze dalle strade e dai confini di proprietà valgono le disposizioni del Codice Civile.

2.8 Costruzioni interrate

È sempre consentito la costruzione di parti interrate purché poste ad una distanza di 3,00 ml. dalle strade e dagli spazi pubblici in genere.

2.9 Edifici a uso abitativo

Sono ammesse le abitazioni, del proprietario e del custode, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- devono essere connessi funzionalmente e strutturalmente alle aziende insediate;
- devono costituire un manufatto unico e inseparabile dagli edifici produttivi in genere, e quindi devono comporsi la parte destinata all'attività produttiva;
- concorrono alla determinazione della superficie utile produttiva.
- non possono essere realizzati all'interno di complessi produttivi nei quali insorgano potenziali cause di nocività;
- la volumetria massima non dovrà eccedere $^1/_8$ di quello totale con limite massimo di 500 m³ per unità produttiva.

2.10 Edifici residenziali presenti e non collegati ad attività produttive

Gli edifici residenziali, ricadenti nelle zone per insediamenti produttivi ma non collegati ad attività produttive, possono essere oggetto di tutti gli interventi previsti all'art. 3, lettere a), b), c), d) del D.P.R. 380/01 e s.m.i.

3. Destinazioni d'uso

In termini generali e secondo la suddivisione delle specifiche varie zone, le destinazioni d'uso ammesse sono:

- attività produttive artigianali, industriali e di servizio;
- magazzini e depositi all'ingrosso, supermercati, gross-market;
- rappresentanze commerciali, centri direzionali;
- mostre e negozi a servizio delle attività produttive e non;
- uffici pubblici e privati a servizio delle attività produttive e non;
- attività terziarie (uffici, banche, etc.);
- attrezzature per la ristorazione (bar, ristoranti, etc.);
- infrastrutture a servizio del traffico (officine, garage, etc.);
- attività di spedizione merci, deposito automezzi, etc.
- residenza per il titolare o il personale addetto alla sorveglianza.

In tutte le zone produttive è vietato l'insediamento di nuove attività produttive insalubri di prima classe, di cui al D.M. 5 settembre 1994 del Ministero della Sanità «Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 215 del T.U. Leggi Sanitarie»:

1. industrie chimiche;
2. industrie farmaceutiche;
3. concerie;
4. tintorie;
5. industrie o laboratori artigianali la cui attività prevalente sia il trattamento in superficie dei metalli;
6. attività di trattamento e/o smaltimento rifiuti conto terzi;
7. industrie e laboratori artigianali per la produzione di circuiti stampati;

8. industrie o laboratori artigianali per la produzione di accumulatori.

Altre attività insalubri di prima classe di cui al soprascritti D.M., previo parere favorevole della U.L.S.S. e degli altri organi competenti, potranno essere autorizzate dal Responsabile dell'area tecnica, tenuto conto dei seguenti parametri:

1. tipo di attività;
2. potenzialità inquinante;
3. dimensioni dell'intervento.

In una fascia profonda almeno 50 ml. dalle zone residenziali nonché dalle abitazioni sparse, oltre che dai complessi di carattere o uso pubblico quali scuole, asili, chiese, centri sociali, impianti sportivi, verde attrezzato, etc., non potranno essere insediate attività che presentino emissioni di fumi, vapori, odori, polveri, rumori e/o vibrazioni, traffico indotto, di tipologia ed entità significativamente diverse da quelle prodotte da un insediamento residenziale, su parere del Responsabile del Settore Igiene Pubblica. Pertanto l'insediamento di qualsiasi attività all'interno di questa fascia è soggetto a specifica autorizzazione del Responsabile del Servizio previa acquisizione del parere del Responsabile del Settore Igiene Pubblica; la fascia di rispetto non potrà comunque essere inferiore ai 25 ml.

4. Cambiamento di destinazione d'uso

I cambiamenti di destinazione d'uso potranno essere autorizzati dal Responsabile dell'area tecnica solamente dopo una verifica ed analisi (screening) della situazione dei luoghi sotto il profilo della salubrità e dell'igiene ambientale; dovranno inoltre essere verificati le possibili criticità ed impatti sulla viabilità veicolare che potrebbero incidere sull'edificato esistente all'intorno dell'ambito di intervento soggetto a cambiamento di destinazione d'uso.

Oltre ad una idonea concertazione con il comune, si dovrà comunque ed assolutamente prevedere la dotazione minima degli standard di legge (art. 31 della L.R. n. 11 del 23 aprile 2004) connessi alla nuova destinazione d'uso.

Art. 31 ZONE PRODUTTIVE "D1" DI COMPLETAMENTO

Comprendono le parti del territorio comunale interessate da insediamenti produttivi, totalmente o parzialmente edificate, per le quali il P.I. prevede il completamento e la saturazione mediante l'edificazione dei lotti ancora liberi, l'ampliamento e la ristrutturazione degli edifici esistenti.

1. Attuazione del P.I.

In questa zona il P.I. si attua con intervento edilizio diretto.

2. Destinazioni d'uso

Sono consentite le destinazioni d'uso di cui al precedente art. 30, comma 3.

3. Parametri urbanistici

Le ricostruzioni, gli ampliamenti degli edifici nonché le nuove costruzioni in lotti inedificati sono ammessi nei limiti dei seguenti indici e parametri edilizi:

Zone	superficie minima del lotto	rapporto di copertura	altezza massima del fabbricato
"D1a"	=======	I_c = 60%	=======
"D1b"	=======	I_c = 50%	10,50 ml.
"D1c"	=======	I_c = 30%	12,00 ml
"D1d"	=======	I_c = 70%	=======
"D1e"	=======	I_c = 70%	=======

All'interno delle "Zone D1d" non è concesso l'inserimento di alcun nuovo edificio sia produttivo che residenziale o ricreativo. Viene solo ammesso l'ampliamento e la ricomposizione organica delle superfici delle attività produttive e ricreative esistenti, nel rispetto quindi della loro superficie produttiva e ricreativa.

Art. 32 ZONE PRODUTTIVE "D2" DI NUOVO IMPIANTO

Comprendono le parti del territorio comunale destinate a insediamenti produttivi di nuovo impianto.

Le **Z.T.O. "D2"** sono articolate in due distinte sottozone "**Sottozona D2a**" e "**Sottozona D2b - Zone agro-industriali**".

A - "Sottozona D2a"

1. Attuazione del P.I.

In questa zona il P.I. si attua attraverso P.U.A. estesi all'interezza dell'ambito di intervento definito negli elaborati grafici del P.I., con la conseguente previsione della dotazione di standard minimi.

2. Parametri urbanistici

Le nuove costruzioni in lotti inedificati sono ammessi nei limiti dei seguenti indici e parametri edilizi:

Zone	superficie minima del lotto	rapporto di copertura	altezza massima del fabbricato
"D2a"	1.500 m²	I_c = 50%	7,50 ml.

3. Destinazioni d'uso

Nella **"Z.T.O. D2a"** sono consentite le destinazioni d'uso di cui al precedente art. 30, comma 3.

B - "Sottozona D2b - Zone agro-industriali"

Le zone agro-industriali previste sono destinate ad accogliere le strutture relative alle iniziative collegate all'agricoltura che per esigenze tecniche o igienico sanitarie non possono essere ubicate nelle zone territoriali omogenee di tipo "D".

Sono esclusi gli allevamenti zootecnici di tipo industriale e qualsiasi altro edificio che non sia strettamente collegato alle attività agro-industriali. Sono tuttavia ammesse le abitazioni dei proprietari o dei custodi il cui volume edilizio non dovrà eccedere il quarto di quello totale con limite massimo di 500 m³ per attività produttiva.

Al fine dell'edificazione valgono le seguenti norme:

- superficie massima copribile: 30%
- distanza minima dai confini per:
  - gli edifici agro-industriali ml. 10.00
  - le abitazioni ml. 5.00
- distanza minima dalle strade:
  - statali ml. 40.00
  - provinciali ml. 30.00
  - comunali ml. 20.00

Le distanze dalle strade sono dimezzate per le abitazioni.

- distanza minima tra fabbricati tra:
  - edifici agro-industriali ml. 20.00

- abitazioni ml. 10.00
- edificio agro-industriale ed abitazione dello stesso insediamento ml. 10.00
- edifici agro-industriali e abitazioni ml. 20.00

- altezza massima del fabbricato ml. 7.50
- distanza minima degli edifici dai confini di zona ml. 20.00

All'interno del lotto deve essere riservata a parcheggio un'area non inferiore al 10% della superficie fondiaria, alberato con una pianta ogni 20 m² di superficie, ed un'area non inferiore al 10% a verde alberato con essenze d'alto fusto nella quantità minima di almeno una pianta ogni 40 m² disponibili.
Il rilascio della concessione è subordinato alla costruzione di un vincolo decennale d'uso che dovrà essere registrato e trascritto a cura e spese del concessionario, sui registri immobiliari.
In questa zona l'edificazione è subordinata all'approvazione di un piano urbanistico (P.U.A.).

Capo V – Le attività produttive in zona non specifica

Art. 33 NORME GENERALI

Nelle Tavole di P.I. sono individuate con apposito simbolo le attività produttive poste in zona non specifica.
All'interno di tali zone sono ammesse oltre che attività compatibili con la destinazione di zona anche magazzini, depositi ed esposizioni, attività di servizio connesse con l'attività produttiva quali bar e mense.
Gli interventi edilizi ammessi dovranno essere comunque migliorativi della qualità dell'ambiente di lavoro e non dovranno comportare un più critico impatto sull'ambiente e sugli insediamenti residenziali circostanti, a giudizio del Responsabile dell'U.T.C. e sentito il Responsabile SIP dell'U.L.S.S. competente.
Per le attività non soggette a trasferimento potrà essere prevista una fascia di rispetto analoga a quella prevista fra zone residenziali e produttive.

1. Attività produttive da confermare

Per gli edifici già individuati dal P.R.G. come attività produttiva da confermare, è consentito l'ampliamento dei soli fabbricati adibiti a produzione artigianale ed industriale fino ad un massimo del 20% della superficie lorda adibita ad attività di produzione alla data del 18 settembre 1987, data di esecutività della seconda variante, e comunque non oltre 2.000 m², salvo i casi di cui alle schede n. 1 - 2 - 3 - 8 - 9 - 10 - 13 - 17 dove sono consentiti solo gli interventi di ristrutturazione.
L'ampliamento deve avvenire nel rispetto della seguente prescrizione:

- per riqualificazione o riconversione delle attività produttive;
- per aumento del numero di addetti;
- per igiene ambientale o sicurezza del lavoro;
- l'ampliamento deve essere realizzato in aderenza ai fabbricati esistenti;
- l'area scoperta deve essere sistemata a parcheggio un'area non inferiore al 10% della superficie fondiaria, alberata con una pianta ogni 20 m² di superficie, ed un'area non inferiore al 10% a verde alberato con essenze d'alto fusto nella quantità minima di almeno una pianta ogni 40 m² disponibili.

Per le attività commerciali di nuovo insediamento in seguito a cambio di destinazione d'uso devono essere rispettati i limiti previsti dall'art. 30, comma 3, delle presenti norme tecniche del P.I. Oltre a ciò il rapporto di copertura massimo complessivo non dovrà superare il 60% della superficie del fondo, le distanze dai fabbricati e dai confini non dovranno essere inferiori rispettivamente a 10.00 ml. e 5.00 ml.,

mentre quelle dalle strade non dovranno essere inferiori a quelle esistenti con un minimo di 5.00 ml.
L'attività produttiva dovrà essere compatibile sotto il profilo igienico-sanitario, a giudizio del SIP dell'U.L.S.S. territorialmente competente, con il territorio circostante.

2. Attività produttive in cui è possibile il cambio di destinazione

Per le attività indicate in cartografica come "attività produttive esistenti di cui è possibile il cambio di destinazione per uso commerciale" sono consentiti gli interventi edilizi di ristrutturazione e di manutenzione ordinaria e straordinaria.

3. Attività produttive in zona residenziale o agricola bloccate

Per le attività produttive bloccate, individuate con apposita simbologia nelle tavole di Piano, sono possibili gli interventi di cui all'art. 3 comma 1 lett. a), b) del D.P.R. 380/2001; in deroga, può motivatamente essere consentito un solo ampliamento per adeguamento dei servizi igienici fino ad un massimo di 15 m².
Nel caso di attività produttiva ubicata in zona residenziale o agricola con grado di attività bloccata cessi lo svolgimento delle funzioni, è possibile insediare nuove attività che dovranno avere caratteristiche igienico-sanitarie compatibili, a giudizio del SIP dell'U.L.S.S. competente per territorio, con la zona residenziale o agricola ove sono ubicate. Resta comunque valida la possibilità edilizia di eseguire solamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dei fabbricati esistenti.
Nel caso in cui i fabbricati delle "attività bloccate" rientrino all'interno di piani attuativi con destinazione diversa dal produttivo e nella fattispecie per i Piani Particolareggiati previsti ed ubicati lungo Via Manzoni, dove la destinazione ammessa è prevista come residenziale per un minimo del 60% e commerciale-direzionale per un massimo del 40%, sono possibili, nelle more di approvazione del piano attuativo, diverse attività economiche e produttive aventi le caratteristiche igienico-sanitarie compatibili con le destinazioni previste dal Piano Attuativo.
È sempre auspicabile, comunque, che la riconversione dell'attività bloccata avvenga tramite la definizione di un credito edilizio secondo i principi rilevati dalle presenti norme, dettando altresì le modalità di recupero delle aree dismesse. Per tali attività è prevista la possibilità di trasferimento negli ambiti individuati dal P.I. previo apposito accordo che definirà le modalità, le procedure e la convenzione.

4. Attività produttive in zona residenziale o agricola da trasferire

Per le attività produttive da trasferire, individuate con apposita simbologia nelle tavole di P.I., sono possibili gli interventi di cui all'art. 3 comma 1 lett. a) del D.P.R. 380/2001.
Possono, inoltre, essere consentiti stretti e limitati interventi necessari, in base a prescrizioni dell'ULSS competente, per l'adeguamento alle norme sanitarie dell'ambiente di lavoro.
Il trasferimento dell'attività produttiva potrà essere favorita tramite la definizione di un credito edilizio secondo i principi rilevati dalle presenti norme, dettando altresì le modalità di recupero delle aree dismesse. Per tali attività è prevista la possibilità di trasferimento negli ambiti individuati dal P.I. previo apposito accordo che definirà le modalità, le procedure e la convenzione.
Per ogni attività individuata nel P.I. viene stabilito un periodo per il trasferimento pari a cinque anni dalla data di adozione del primo P.I.; sono fatti salvi provvedimenti più restrittivi per gravi inconvenienti igienico-sanitari a giudizio del SIP dell'U.L.S.S. territorialmente competente.

TITOLO IV - ATTIVITÀ AGRICOLE

Art. 34 Z.T.O. "E" – EDIFICABILITÀ IN ZONA AGRICOLA

1. Il territorio agricolo viene disciplinato ai sensi degli art. 43, 44 e 45 della L.R. 11/2004 e successive modificazioni ed integrazioni.
2. Nella zona agricola sono ammessi esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo – produttive così come definite dalla Giunta Regionale con apposito provvedimento ai sensi di quanto disposto dall'art. 44 della L.R. 11/2004 e s.m.i.
3. In particolare, sono ammessi, fatto salvo quanto già previsto da precedenti previsioni, i seguenti interventi che non possono essere cumulati, neppure con presenza di frazionamenti successivi alla data di adozione del P.A.T.:
   - per gli edifici residenziali esistenti, è ammesso l'ampliamento fino ad un massimo di 800 m³ compreso l'esistente con le modalità stabilite dalla circolare regionale allegata alla delibera di Giunta Regionale n. 4146 del 30 dicembre 2008, ampliabili di ulteriori 200 m³ per ogni familiare e/o addetto regolarmente occupato come unità lavoro, documentabile con l'iscrizione agli specifici ruoli previdenziali presso l'INPS, e comunque non oltre 1200 m³;
   - gli interventi di ricomposizione, accorpamento delle superfetazioni esistenti e non condonate all'interno dell'area di pertinenza dell'edificio residenziale esistente con esclusione del cambio di destinazione d'uso; la ricomposizione delle superfetazioni e delle costruzioni accessorie esistenti, che risultino non conformi alla tipologia tipica dei luoghi, sarà concesse previa approvazione di un preliminare progetto di ricomposizione urbanistica;
   - è ammessa la realizzazione di piscine da parte delle aziende agrituristiche e delle attività ricettive a conduzione familiare - bed & breakfast -, delle unità abitative ammobiliate ad uso turistico, nonché delle attività ricettive in residenze rurali, di cui rispettivamente alle lettere c), d) e f) del comma del comma 1 dell'articolo 25 della L.R. 33/02;
4. Ai sensi dell'art. 22 del P.A.T., sono ammessi gli interventi comportanti il mutamento della destinazione d'uso connessi con l'attività alberghiera e ricettiva in genere nonché attività pubbliche o di interesse pubblico; sul mutamento d'uso si esprimerà il Consiglio Comunale, che riconoscendo la sua ammissibilità alla modifica, provvederà all'approvazione del progetto in variante al P.I.; il cambio di destinazione d'uso prevede il pagamento dei relativi oneri ed il ricavo degli eventuali standard edilizi previste per la specifiche attività; sono comunque sempre a carico del richiedente le opere necessarie per l'allacciamento alle reti tecnologiche e per la corretta accessibilità viaria.
5. La nuova edificazione deve rispettare il modello insediativo dei fabbricati attigui, disponendosi in cortina, in adiacenza, a corte, etc., articolando i volumi edilizi conformemente al modo tradizionale di disporsi dell'edificio rispetto all'orientamento, all'andamento del terreno ed alla viabilità di accesso. Le nuove unità edilizie devono concorrere a formare l'aggregato evitando se possibile di isolarsi in modo autonomo (ad esempio con un tipo edilizio a blocco e recintato). La nuova edificazione in zona agricola deve limitare al minimo, secondo esigenze strettamente funzionali, i movimenti di terra, non deve porsi in posizione dominante rispetto al paesaggio, non deve limitare coni visuali significativi, deve estendere al minimo la propria area di influenza nel paesaggio percepito dalle pubbliche aree di transito. L'edificazione deve avvalersi delle strade di

accesso esistenti, rispettare i sentieri e le canalette irrigue anche se dismesse. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, eventualmente sentita la Commissione Edilizia Comunale, può imporre arretramenti delle recinzioni anche per consentire il ripristino dei sentieri abbandonati, il completamento dei sentieri esistenti, l'apertura di nuovi passaggi pedonali.

6. Le nuove costruzioni dovranno garantire la fascia di rispetto, istituita ai fini della sicurezza della circolazione e disciplinata dal D.L$_{gs}$ 285/1992 "Nuovo Codice della Strada" e D.P.R. 495/1992 "Regolamento d'esecuzione e di attuazione"; le disposizioni non si applicano alle opere ed edifici preesistenti dove ammesso l'allineamento con esistente, purché non si verifichi avanzamento del corpo edilizio ampliato verso la strada, e solo nei casi dove non sia possibile mantenere una distanza minima di 5,00 ml.; la realizzazione dell'intervento è comunque subordinata al parere favorevole dell'autorità competente alla tutela della fascia di rispetto e sono fatte salve le eventuali deroghe da questa concesse.
7. Eventuali costruzioni di parti interrate potranno essere ammesse purché poste ad una distanza di 3,00 ml. dalle strade e dagli spazi pubblici in genere;
8. Per le costruzioni ammesse vengono prescritti gli indici più avanti descritti.

a - Costruzioni ad uso abitazione di nuova costruzione

a) Altezza massima	7,50 ml.
b) Distanza minima dai confini	5,00 ml.
c) Distanze minima, in base al D.M. del 1 aprile '68 n. 1404, dalle strade di tipo:	
1. A (autostrade e raccordi autostradali)	60,00 ml.
2. B (strade statali di grande comunicazione e/o comprendenti itinerari internazionali)	40,00 ml.
3. C (strade statali non comprese in B, strade provinciali e comunali con sede maggiore o uguale a 10,50 ml.)	30,00 ml.
4. D (strade provinciali e comunali non rientranti nei tipi precedenti)	20,00 ml.
d) La distanza minima fra stalle, pollai e qualsiasi altro allevamento a conduzione familiare, concimaie e edifici residenziali non facenti parte dell'azienda Tale distanza minima potrà essere adeguatamente incrementata in relazione all'entità degli inconvenienti igienici prevedibili in base alle caratteristiche dell'allevamento.	25,00 ml.

b - Ampliamento dei fabbricati ad uso abitazione esistenti

a) Altezza massima, salvo particolari allineamenti con il filo di gronda della parte preesistente	7,50 ml.
b) Distanza minima dai confini	5,00 ml.
c) Distanza minima tra fabbricati residenziali	10,00 ml.
d) Distanza minima dalle strade: in allineamento con l'edificio esistente, purché non si verifichi avanzamento del corpo edilizio ampliato verso la strada, e solo nei casi dove non sia possibile mantenere una distanza minima di	10,00 ml.

c - Annessi rustici destinati alla conduzione del fondo

a) Altezza massima (salvo dimostrate esigenze tecnologiche del singolo impianto)	7,50 ml.
b) Distanza minima dai confini (salvo accordo diverso dei confinanti)	25,00 ml.
c) Distanza minima tra corpi di fabbrica di terzi	20,00 ml.
d) Distanza minima tra corpi di fabbrica di proprietà	10,00 ml.
e) Distanza minima dalle strade (fatte salve le disposizioni contenute nel DL$_{gs}$ 285 del 30 aprile '92 e s.m.i.);	20,00 ml.
e) Osservanza delle norme comunali del regolamento di igiene per quanto riguarda allevamenti zootecnici intensivi, stalle, concimaie, nonché per quanto riguarda lo scarico delle acque reflue e lo smaltimento dei rifiuti.	

d - Ampliamento degli annessi rustici esistenti

a)	Altezza massima preferenzialmente in continuità con l'edificio esistente e comunque non superiore a	7,50 ml.
b)	Distanza minima dei depositi agricoli dai confini	10,00 ml.
c)	Distanza minima di stalle, porcili, pollai e qualsiasi altro allevamento a conduzione familiare, dai confini	25,00 ml.
d)	Distanza dei depositi agricoli da edifici residenziali; viene ammessa la costruzione in aderenza	10,00 ml.
e)	Distanza degli allevamenti a conduzione familiare da edifici residenziali; è esclusa la costruzione in aderenza	20,00 ml.
f)	Sono vietati gli ampliamenti degli annessi rustici ubicati nelle fasce di protezione delle strade di cui al D.M. 1 aprile 1968, n. 1404.	

9. Nelle nuove costruzioni o negli interventi di ristrutturazione urbanistica o di ristrutturazione edilizia comportanti un aumento o modifica di unità immobiliari rispetto all'esistente è d'obbligo (ex art. 2 della Legge 122/89) prevedere le necessarie autorimesse privata; in aggiunta a detta previsione, dovrà essere realizzato almeno un posto auto per ciascuna unità abitativa, da ricavarsi nell'area esterna all'edificio, in prossimità dell'accesso carraio ed all'esterno della recinzione; fermo restando che nel caso di edificio unifamiliare gli spazi destinati alla sosta devono essere almeno due; resta comunque vietata la costruzione di garages isolati, come pure l'installazione di box e tettoie in lamiera o in altri materiali con funzione di autorimessa.
10. Le abitazioni esistenti mantengono il vincolo di non edificazione sul fondo di pertinenza, mentre le abitazioni e gli edifici destinati a strutture agricolo-produttive determinano un vincolo di destinazione d'uso fino alla eventuale variazione del piano degli interventi (P.I.).

e - Criteri generali per gli interventi in zona agricola, soggetta o non a vincolo ambientale

Ogni nuovo intervento realizzato ed in zona agricola, soggetta o non a vincolo ambientale ai sensi del $D.L_{gs}$ 42/04, deve risultare in armonia con le forme tradizionali locali secondo lo schema tipologico ordinario, a cui si debbono indirizzare le progettazioni. Per raggiungere la finalità tipologica, ogni nuovo intervento edilizio deve pertanto osservare le caratteristiche tipologiche, costruttive e formali più avanti descritte; deroghe a queste sono ammesse esclusivamente in caso di ampliamento di fabbricati esistenti, in quanto assicurino una apprezzabile unità formale del complesso edilizio, il tutto coordinato come da indicazioni dettate dalle N.T.O. del P.A.T. Per edifici funzionalmente connessi con la residenza sono ammesse tutte le tipologie tradizionali, dove la funzione specifica di tutti i locali dovrà sempre essere indicata nei progetti. La progettazione degli edifici dovrà tenere conto delle preesistenze naturali e culturali del sito interessato, al fine di ottenere l'integrazione e l'inserimento dei nuovi manufatti con l'ambiente e la natura circostante: in particolare, si dovrà porre attenzione alle alberature d'alto fusto esistenti, alle coltivazioni circostanti, alle opere di recinzione dei fondi, ai percorsi delle strade comunali e vicinali, etc. La distribuzione dei volumi e la composizione architettonica dell'edificio dovranno ricondursi ai ritmi geometrici lineari e propri dell'architettura rurale tradizionale di Zanè ancorché in una loro interpretazione attualizzata che tenga conto delle mutate esigenze dell'abitare odierno in campagna e dell'evoluzione della tecnica costruttiva.

a) sagoma

- i nuovi manufatti dovranno preferibilmente avere forme semplici e lineari, con schemi statici elementari, riconducibili al parallelepipedo; le facciate dovranno essere semplici, caratterizzate da una ripartizione ritmica degli accessi e delle finestre. La forometria dovrà prevedere per le finestre aperture rettangolari, con lato maggiore verticale; non sono ammessi elementi estranei

alla tipologia edilizia rurale, quali poggioli e terrazze, grandi aperture, mansarde.

- la composizione prospettica andrà regolata dalle griglie di facciata: la griglia si basa su un modulo di pianta ("M" = 4.00 a 5.00 metri) che diventa partitura verticale, dal piano di calpestio fino alla linea di gronda; i fori dovranno essere collocati simmetricamente rispetto alla mezzeria del modulo "M", escludendo il caso della collocazione nella mezzeria di mezzo modulo e dovranno avere la medesima larghezza per tutto un modulo verticale;
- la rottura in breccia per realizzare nuove aperture è permessa solo se queste possono essere collocate nel rispetto della trama esistente.
- gli ampliamenti dovranno essere realizzati preferibilmente in aderenza con l'edificio preesistente, salva documentata impossibilità valutata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico, sentita la Commissione Edilizia Comunale integrata ed ammessa dalle norme per la Z.T.O. di appartenenza; nella percezione dell'insieme, la parte ampliata, pur rimanendo leggibile, dovrà risultare architettonicamente coerente con la facciata dell'edificio preesistente; è comunque prescritto l'accorpamento di volumi condonati e non all'edificio principale e nel caso di impossibilità la riorganizzazione planimetrica degli stessi in un unico volume, fatta salva la demolizione delle superfetazioni.
- nelle ristrutturazioni, qualora gli interventi comportino il rifacimento degli impalcati e le altezze dei locali abitabili siano inferiori a quelle minime previste dal D.M. 5 luglio '75, va aumentata l'altezza netta dei locali, compatibilmente con le esigenze di non modificare in modo sostanziale i prospetti esistenti e la loro forometria. A tal fine possono essere realizzati abbassamenti del pavimento dal piano terra, recuperato il volume del sottotetto e vanno utilizzati elementi edilizi che consentono un minor spessore degli impalcati (ad esempio solai collaboranti con travi a vista), conseguendo di norma altezze interne sotto tavolato non inferiori a 2,55 ml. per i locali abitativi. Non sono in ogni caso idonei per usi abitativi locali con altezza utile sotto tavolato inferiore a 2,40 ml. e per usi accessori inferiore a 2,20 ml.
- gli annessi rustici, compresi eccezionalmente i ricoveri per animali, potranno essere realizzati in aderenza con la residenza del proprietario o custode a condizione che siano osservate tutte le norme previste con esclusione della forometria, che dovrà comunque essere in sintonia con l'ambiente, e che siano rispettate le modalità costruttive adeguate per evitare ogni inconveniente di carattere igienico-sanitario, a giudizio del competente Responsabile dell'ULSS.

b) copertura

- i materiali e le sagome devono essere concepite in relazione alla tipologia tradizionale a padiglione o a due falde coincidenti nel colmo, con andamento parallelo a quello dell'asse longitudinale del fabbricato, privilegiando le tecnologie costruttive locali; sono da evitare le coperture piane o con falde rivolte verso l'interno; sono vietate la falde con pendenze inusuali e comunque dovranno essere comprese tra il 30% ed il 40%; gli eventuali ampliamenti dovranno raccordarsi alle coperture esistenti con soluzioni architettoniche consone. Ciascuna falda di copertura non dovrà avere discontinuità di pendenza.
- il manto di copertura dovrà essere omogeneo, preferibilmente in coppi tradizionali in laterizio, ma potranno essere inserite tipologie e materiali diversi purchè esteticamente compatibili con le coperture circostanti esistenti.
- nel caso di rifacimento del tetto o di ampliamento, il manto di copertura dovrà risultare

omogeneo; saranno vietate le coperture ad effetto "invecchiato" realizzate con coppi di diversa colorazione e tonalità, soprattutto se posti in opera a chiazze ben riconoscibili; la posa di coppi nuovi e di recupero andrà opportunamente distribuita: si consiglia, soprattutto per gli edifici di valore ambientale riconoscibile, l'utilizzo di coppi nuovi per la realizzazione dei canali e l'uso di quelli di recupero per la posa del coppo superiore.

- in zona agricola, l'uso di tegole in cemento nel coperto è possibile soltanto qualora le stesse siano similari al cotto per formato e tonalità di colore, fermo restando, a riprova in tal senso, l'obbligo di produrre al Comune, ai fini autorizzatori, un campione delle tegole in cemento di cui è prevista l'utilizzazione;
- al fine di consentire il riuso residenziale dei sottotetti legittimamente destinati ad abitazione, nonché per garantire la ventilazione del sottotetto anche qualora non vi siano locali adibiti ad abitazione, ovvero per consentire un agevole e sicuro accesso alla copertura tale da consentirne la completa ispezione, è consentita la realizzazione di lucernari di dimensioni massime di 0.80 m² e nel rapporto di un lucernario ogni 50 m² di superficie residenziale utile.
- lo sporto di gronda deve essere coerente con la processualità storica che ha definito l'organismo edilizio nella sua attuale configurazione; dovrà normalmente essere realizzato in muratura intonacata, liscia o sagomata, oppure in legno con pianelle in cotto, secondo le tipologie tradizionali, e non dovranno emergere dal paramento murario di facciata per più di 80 cm. nelle facciate principali e di 50 cm. in quelle secondarie, grondaia compresa; comunque la sporgenza non dovrà essere maggiore di quella massima rincontrabile nelle facciate degli edifici di pregio latistanti o circostanti; se preesistenti ne devono essere mantenute la forma, i materiali e le dimensioni.
- gli sporti non potranno essere aumentati; se l'andamento del sottosporto è parallelo all'inclinazione della falda, dovrà essere mantenuto; eventuali mensoloni dello sporto di gronda siano essi lignei, lapidei, in cotto a vista o intonacato, a testa sagomata o meno, e le sovrastanti pianelle laterizie dovranno essere mantenute; potranno essere sostituite solo quelle parti ad elevato grado di deterioramento con altre aventi forma e materiale uguali all'esistente nel caso di sostituzione inferiore al 50% dell'intero cornicione, nell'altro caso il materiale rimane uguale, ma si suggeriscono sagomature di disegno semplificato la cui idoneità viene decisa dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico, sentita la Commissione Edilizia Comunale; qualora l'ampliamento riguardi anche questa parte dell'edificio, il nuovo dovrà uniformarsi al preesistente riproponendo i mensoloni dello sporto uguali per materiale a quelli esistenti di sagomatura anche semplificata, ma comunque ritenuta idonea anche dalla Commissione Edilizia Comunale.
- andranno riproposti i poggioli a sbalzo quando si tratta di elementi architettonici coevi all'impianto originario; sono però consentiti, sulle parti ampliate, nuovi balconcini aventi un aggetto massimo di 50 cm. ed eccedenti ai lati della portafinestra di 30 cm. per parte.
- non sono consentite le terrazze inserite nella copertura mentre lo sono solamente le logge coperte nell'ultimo piano utile ottenute dal riuso di fabbricati rustici che presentano tali ampie aperture.
- sono vietati i parapetti in calcestruzzo, in lastre di vetro retinato, in vetrocemento, in grigliato di cotto o cemento, in ringhiera di ferro non adeguata o non inserita nel contesto ambientale; si consigliano parapetti metallici di sobrio disegno realizzati con tondini o barre quadre, anche ritorte, legate all'estremità da piattini; la verniciatura deve essere in sintonia cromatica con

l'insieme della facciata; i parapetti originari andranno conservati con gli eventuali restauri necessari.

- sono di norma vietate le scale esterne aperte; nel caso non fosse possibile realizzarle all'interno, queste dovranno essere di disegno semplice e tradizionale, addossate per la maggior parte al muro e comunque per un'altezza pari al piano di calpestio del piano primo.
- le grondaie ed i pluviali dovranno essere in metallo verniciato o in rame sostenuti da cicogne dello stesso materiale, esterni alla cornice ed alla muratura, a semplice canale tondo senza modanature, e terminare in apposito pozzetto interrato.
- i comignoli devono essere improntati a semplicità di forma o ricostruiti secondo tecniche e modalità tradizionali, possibilmente in muratura intonacata e copertura ad embrici e coppi o a coppi maritati; non sono ammesse canne fumarie visibili o lasciati a vista in acciaio inossidabile o in rame e terminali di comignoli in cemento a vista.

c) strutture

- le strutture verticali portanti devono essere integrate e ricomposte, qualora se ne presentasse la necessità, con materiali coerenti a quelli costituenti le murature originali (mattoni pieni in laterizio, blocchi in pietra, etc.). In caso di ripristino di muratura in pietrame occorrerà porre particolare attenzione alla gerarchia degli elementi (cantonali, architravi, pezzatura dei conci etc.) ed al tipo di lavorazione che dovrà essere compatibile con l'esistente.
- le strutture orizzontali e di copertura con elementi lignei (solai e tetto) vanno possibilmente recuperate sostituendo quegli elementi deteriorati o estranei aggiunti con nuovi della stessa natura (travi in legno); solo nel caso in cui tali strutture risultino completamente degradate o inesistenti occorrerà attuarne il ripristino completo. La composizione, l'orditura della nuova struttura e la natura dei materiali utilizzati non dovranno essere diversi da quelli originali, ma dovranno essere conseguenti e coerenti con la processualità storica specifica dell'area culturale (solai piani e coperture ad orditura semplice o complessa con elementi strutturali in legno a vista, volte etc.).
- nell'edilizia aggregata, al fine di conservarne i caratteri storico-tipologici, è vietata la sostituzione integrale di strutture verticali continue (muri portanti) con strutture verticali puntiformi (strutture intelaiate in c.a. o in acciaio); gli edifici a tetto piano dovranno essere ricondotti alla tipologia a due falde rispettando l'inclinazione tipica locale
- negli ampliamenti e nuove costruzioni le murature potranno essere di qualsiasi tipo nel rispetto del Decreto Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 14 gennaio 2008 - "*Norme tecniche per le costruzioni*", nonché del D.L$_{gs}$ 192 del 19 agosto 2005 - *Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia*.
- non sono consentite le terrazze inserite nella copertura mentre lo sono solamente le logge coperte nell'ultimo piano utile ottenute dal riuso di fabbricati rustici che presentano tali ampie aperture.
- devono essere conservati gli elementi strutturali in pietra dei portali e delle finestre (spalle, architravi e banchine); solo nel caso in cui tali strutture risultino completamente degradate occorrerà attuarne il ripristino.
- il tamponamento di forature che fanno parte di una tessitura forometrica ben riconoscibile è consentito purché l'intonaco della parte tamponata sia posto su un piano sfalsato di alcuni

centimetri rispetto a quello della facciata e vengono mantenuti gli eventuali elementi architettonici, specie lapidei, preesistenti e comuni agli altri fori della facciata.

- la rottura in breccia per realizzare nuove aperture (finestre e porte) è permessa oltre che dal tipo di intervento edilizio ammesso anche dal riconoscimento della logica della scansione delle aperture esistenti che dovrà essere mantenuta e ove occorre ripristinata; anche le dimensioni delle eventuali nuove bucature dovranno essere coerenti con quelle originali già esistenti.
- ai piani terra è ammessa la modifica della forometria per motivi di accesso (da finestra a porta) o commerciali (da finestra a vetrina) con esclusione degli edifici di interesse architettonico soggetti a restauro e risanamento conservativo per i quali possono essere previste vetrine in arretramento dal fronte dell'edificio prevedendo uno spazio minimo tra muratura e vetrina di 1,20 ml.; nel rispetto di questo criterio sono realizzabili logge coperte nel riuso di fabbricati rustici che presentano ampie aperture.
- il ripristino delle aperture (finestre e porte) sulle fronti principali dell'organismo edilizio é ammissibile alle seguenti particolari condizioni:
  A. ove siano riscontrabili evidenti tracce e/o cesure nelle murature riconducibili ad un precedente ed originale sistema di aperture, in tal caso è necessario operare un'analisi critica di tale sistema, da allegare al progetto, atta ad illustrare l'intervento di ripristino coerentemente ai caratteri storici complessivi dell'organismo edilizio;
  B. al piano terra in presenza di aperture di vetrine, garage o altro tipo di apertura di recente formazione è possibile ridurne la luce per dare luogo ad una porta o finestra di forma e dimensioni coerenti con il sistema delle aperture già esistente sul prospetto;
  C. ove risultino aperture incongrue di recente formazione ovvero non riconducibili al sistema della scansione delle aperture esistenti nel fronte è possibile attuarne il completo tamponamento da realizzarsi con materiali coerenti al contesto storico-ambientale;
- nelle nuove edificazioni i volumi interrati non potranno eccedere la sagoma dell'edificio fuori terra; in tali ipotesi le rampe di accesso ai volumi interrati dovranno essere realizzate in prossimità dei nuovi volumi ed essere di dimensioni contenute e per quanto possibile mascherate al fine di limitare l'impatto visivo dell'opera; nelle ipotesi di ampliamento i volumi interrati non potranno eccedere il 30% della superficie coperta dell'unità residenziale esistente.

d) materiali di finitura

- i materiali di finitura esterni ed i relativi cromatismi dovranno essere possibilmente omogenei per ogni fabbricato.
- le murature in mattoni o pietra aventi caratteristiche di faccia-vista andranno mantenute nella loro tipologia.
- gli intonaci devono essere in malta di calce e sabbia, finiti al frattazzo e tirati al fino oppure in grassello di calce: sono vietati altri tipi di materiali; in corrispondenza di cornici o elementi lapidei si dovrà tenere l'intonaco su un piano sfalsato che permetta l'emergere delle finiture più pregevoli.
- in presenza di elementi pittorici o iconografici significativi è obbligatoria una documentazione fotografica chiara e completa nonché le modalità tecniche di recupero da effettuarsi sotto la presenza di provati e riconosciuti tecnici specializzati del settore.
- gli elementi lapidei non potranno essere tinteggiati; la loro pulitura dovrà essere fatta in modo da

non alterare la loro superficie, evitando soprattutto sostanze corrosive; eventuali vernici andranno rimosse solamente con solventi organici.

- le soglie delle finestre possono essere realizzate con materiali lapidei tradizionali locali di spessore non inferiore di 8 - 10 cm. e l'eventuale riquadratura dovrà essere a filo intonaco oppure sporgente per un massimo di 2 cm.; la riquadratura potrà essere realizzata anche nei manufatti che originariamente ne erano sprovvisti, purché non venga alterata l'originaria dimensione dei fori; è vietata ogni mistificazione e contraffazione di tali materiali, come ad esempio: cemento trattato tipo pietra, finto marmo e legno, laterizio armato, materie plastiche e simili.
- la finitura del paramento murario relativo alle fronti principali e secondarie dovrà essere conservata o, se necessario, ripristinata sulla base del tipo di muratura riscontrata.
- viene consentito l'inserimento di particolari elementi costruttivi quali lesene, angolature, pilastri, spalle, trabeazioni di fori, etc., nel rispetto di forme e tipologie tipiche del luogo.
- le tinteggiature dell'intonaco dovranno essere del tipo pastello con ripristino, ove possibile, di quelle rilevabili come originali; l'eventuale nuova pittura deve comprendere con un unico colore, preferibilmente dal bianco (latte di calce) all'ocra (terre naturali), l'intera unità edilizia; sono escluse diverse coloriture nella stessa unità edilizia per sottolineare diverse unità immobiliari.
- si escludono tutte le gamme di colore composte con il blu e i colori scuri e vivaci in genere.
- il marcapiano è consentito nella dimensione massima dello spessore del solaio, costituito da intonaco tinteggiato con tonalità diversa dal resto del paramento murario.

e) infissi

- gli infissi esterni dovranno essere in legno, preferibilmente laccato o verniciato, e di tipologia adeguata a quella locale e, nel caso di ampliamenti, simili a quelli del corpo preesistente; si potranno usare serramenti metallici purché in ferro o verniciati colore ferro; è vietato, in ogni caso, l'uso di alluminio anodizzato.
- sono vietate le tapparelle avvolgibili in plastica o di altro materiale, se non già presenti.
- dovranno essere mantenuti gli oscuri in legno, con finitura naturale o verniciato ad olio nei tradizionali colori dal verde scuro al bruno; dovranno, inoltre, essere riproposti anche negli ampliamenti.
- i portoncini di ingresso devono essere in legno con sagoma tradizionale, eventualmente con specchiatura in vetro anti-sfondamento protetta da semplice inferriatina, secondo le caratteristiche del luogo e verniciato al naturale oppure con colori a smalto con tonalità dal verde scuro al bruno, in armonia con la tinteggiatura della facciata oppure del colore degli oscuri; possono essere di materiali e disegno innovativi, purché ritenuti idonei dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico, su conforme parere della Commissione Edilizia Comunale.
- le inferriate a maglia, dovranno essere eseguite a disegno lineare con semplici barrette di ferro tondo o quadro ed essere brunite oppure tinteggiate con colore scuro o ossidi metallici micacei.
- i portoni dei locali garages dovranno essere preferibilmente in legno, ma con perline di larghezza non inferiore a 20 cm., oppure in ferro colorato.

f) sistemazioni esterne

- dovranno essere mantenute o riproposte quali parti integranti dell'ambiente le pavimentazioni esterne di viottoli, corti, aie, etc., in cotto o in pietra ed i selciati, qualora conservino sufficienti

caratteri di originalità; è consentito il consolidamento mediante formazione di un letto di posa in materiale legante ed una moderata stuccatura delle interconnessioni purché rimanga inalterata l'immagine originaria; nel caso di totale sostituzione di pavimentazioni esterne (giustificabile solamente in presenza di materiale altamente degradato tale da risultare irrecuperabile) il nuovo dovrà essere uguale alla preesistenza solo qualora questa risponda alle caratteristiche precedentemente elencate, con esclusione di particolari casi valutati dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico, eventualmente sentita la Commissione Edilizia Comunale;

- sono vietati l'abbattimento di alberi d'alto fusto e la demolizione di vecchi muri di recinzione dei fondi.
- le nuove pavimentazioni degli spazi scoperti quali viottoli, corti, aie, deve possibilmente essere in cotto nelle sue forme tradizionali, in acciottolato o in pietra locale a piano di sega.
- eventuali recinzioni dovranno essere realizzate rispettando i tipici modelli esistenti nella zona; sono assolutamente vietate tipologie estranee all'ambiente; eventuali muri di contenimento dovranno essere rivestiti in pietra locale o dovranno essere proposte soluzioni alternative da valutare da parte della Commissione Edilizia Comunale.
- per le piantagioni interne dovranno essere sempre impiegate essenze locali di medio ed alto fusto; per i cespugli e le siepi di recinzione, di schermatura e di ornamento dovranno essere impiegate essenze scelte tra le seguenti: *Bosso - Laurus - Cotoneaster - Cretagus – Ligustro.*

g) impianti tecnologici

- i pannelli solari e fotovoltaici devono essere integrati nelle varie falde del tetto o inseriti nelle pareti non prospicienti la via pubblica principale, oppure possono essere posati su un'area riservata o su una struttura di supporto nei pressi del retro dell'edificio, in posizione visivamente meno percettibile.
- non è consentita l'installazione, se non in modo opportunamente mascherato e non aggettanti dai muri, di condizionatori e di pompe di calore sulle facciate prospicienti la via pubblica, o comunque da essa significativamente visibili. É consentita la libera installazione di detti impianti solo su facciate interne, chiostrine o cortili completamente interni all'edificio o su pareti non visibili da spazi pubblici.
- l'installazione di antenne radiotelevisive ed impianti satellitari è vietata nelle fronti principali degli edifici; queste dovranno essere posizionate, unificando ove possibile più utenze in un unico impianto, sulle falde di copertura in posizione visivamente meno percettibile.

h) deroghe

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, sentita la Commissione Edilizia Comunale, può autorizzare l'adozione di alternative soluzioni progettuali (comunque nel rispetto dei parametri edificatori di zona) in relazione ad un'attenta ed innovativa progettazione di qualità, specificatamente documentata mediante una analitica descrizione:

- del progetto e dei riferimenti culturali adottati;
- del rapporto tra progetto e tradizioni locali in riferimento all'interpretazione dei fabbricati di maggior qualità oggetto del censimento dei beni ambientali;
- del bilancio paesaggistico conseguito a seguito della realizzazione del manufatto (valorizzazione di determinate prospettive, armonizzazione tipologica dei volumi, etc.).

L'analisi filologica per l'adozione di soluzioni progettuali diverse dovrà altresì contenere:

1. l'identificazione delle UMI, formata dagli edifici e dagli spazi scoperti di pertinenza;
2. l'analisi storica degli immobili, con particolare riferimento alle trasformazioni subite dagli edifici e dagli spazi scoperti di pertinenza;
3. lo stato di fatto degli edifici, ottenuto dal rilievo quotato, con la descrizione delle destinazioni d'uso, delle condizioni statiche ed igieniche, dei materiali e delle tecniche usate nella costruzione;
4. lo stato di fatto degli spazi scoperti, mediante il rilievo quotato del suolo, delle alberature, delle pavimentazioni esterne, delle recinzioni e di ogni altro elemento fisso che concorre a caratterizzare l'ambiente.

f - Interventi previsti nelle schede "B"

Gli interventi edilizi previsti dal Piano Regolatore Comunale, applicabili solamente alle schede urbanistiche di cui alle schede "B" n. 1-2-3-4-5-6-7-8-9 (ex art. 28/bis delle NTA del PRG), considerando che **ordinaria e straordinaria manutenzione** sono comunque permesse, sono i seguenti:

Grado 0 - TUTTI GLI INTERVENTI

Grado 1 - RESTAURO FILOLOGICO

Grado 2 - RISANAMENTO CONSERVATIVO

Grado 3 - RESTAURO PROPOSITIVO

Grado 4 - RISTRUTTURAZIONE PARZIALE TIPO A

Grado 5 - RISTRUTTURAZIONE PARZIALE TIPO B

L'individuazione dei lavori da far rientrare nei vari interventi elencati vengono così riassunti:

Grado 0 - TUTTI GLI INTERVENTI: Sono permessi tutti gli interventi edilizi, la demolizione e la ricostruzione dovrà avvenire sul medesimo sedime, e il volume sarà pari a quello esistente alla data di adozione del Piano Regolatore Generale.

Grado 1 - RESTAURO FILOLOGICO: Sono consentite tutte le operazioni edilizio-architettoniche necessarie alla rivalutazione dell'edificato, in funzione delle attuali esigenze, ma nel rispetto della "lettura" delle forme, funzioni, sistemi originari. Le ipotesi progettuali emergeranno dallo studio accurato dell'esistente, dei testi e delle iconografie, dei caratteri storico-ambientali, non escludendo la possibilità di interpretazioni con materiali e forme attuali a compimento di parti mancanti o degradate.

Grado 2 - RISANAMENTO CONSERVATIVO: Sono consentite tutte le operazioni di ripristino necessarie al mantenimento dell'immobile, con eliminazione delle superfetazioni e la conservazione dell'impianto e dei caratteri peculiari esistenti, nonché dei materiali e delle tecnologie costruttive originarie.

Grado 3 - RESTAURO PROPOSITIVO: Sono consentite tutte le operazioni di cui agli interventi precedenti, con la ulteriore possibilità di interpretare le nuove esigenze o diverse destinazioni d'uso in modo globale, con ridisegno di parti interne ed esterne all'edificio e le eventuali aggiunte volumetriche necessarie alla ricomposizione funzionale dello stesso. Gli interventi, preceduti da ampia e completa documentazione sulla storia, lo stato di fatto, e i riferimenti culturali della proposta, dovranno risultare ispirati alla massima valorizzazione e rivalutazione del bene originario, con le nuove parti e le sostituzioni in meditato rapporto con le preesistenze interessate e con quelle limitrofe.

Grado 4 - RISTRUTTURAZIONE PARZIALE TIPO A: Sono consentite tutte le operazioni tese al mantenimento e alla protezione degli elementi esterni e del loro rapporto con l'ambiente circostante, con possibilità di nuovo impianto compatibile. E ammesso il riutilizzo delle parti di sottotetto con la creazione di abbaini di tipo tradizionale, se indispensabili.

Grado 5 - RISTRUTTURAZIONE PARZIALE TIPO B: Sono consentite tutte le operazioni atte a mantenere

parte degli elementi principali interni ed esterni, con modifica parziale dell'impianto, dei fori, degli elementi costitutivi, in modo da adeguare l'edificio alle preesistenze ambientali oltreché alle diverse necessità d'uso e agli eventuali cambiamenti di destinazione. Sono ammessi i riutilizzi dei sottotetti, con la creazione degli indispensabili abbaini di cui al grado 4, e delle superfetazioni o aggiunte tramite un organico complessivo ridisegno planivolumetrico.

Art. 35 EDIFICI NON PIÙ FUNZIONALI ALLE ESIGENZE DEL FONDO

1. Il P.I. individua gli edifici attualmente non più funzionali con riportate le prescrizioni e gli indirizzi sul tipo e i modi di recupero di ogni singolo annesso.
2. Considerato però che la funzionalità di un fabbricato è un elemento dinamico, il P.I. permette l'individuazione di ulteriori nuovi edifici non più funzionali, prevedendo la possibilità che gli interessati possano formulare all'Amministrazione Comunale specifiche istanze di variazione d'uso per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.A.T. (11 maggio 2011).
3. A tal fine la domanda dovrà essere corredata da una relazione a firma di un tecnico abilitato, che dimostri i motivi per cui il fabbricato è ritenuto non più funzionale; sulle caratteristiche di non funzionalità, previa certificazione rilasciata dall'AVEPA, si esprimerà il Consiglio Comunale, che riconoscendo le caratteristiche di non funzionalità del fabbricato e la sua ammissibilità alla modifica della destinazione d'uso provvederà all'approvazione del progetto in variante al P.I.
4. Per edifici non più funzionali posti all'interno di zone di sviluppo insediativo produttivo nel P.A.T. sono ammessi, senza ampliamento, limitati interventi finalizzati al mutamento in destinazione d'uso produttivo, compatibili con la zona circostante, e che garantiscano comunque i requisiti minimi per la gestione sostenibile dell'area e le opportune misure di prevenzione dell'inquinamento; sulle caratteristiche di non funzionalità, previa certificazione rilasciata dall'AVEPA, si esprimerà il Consiglio Comunale, che riconoscendo le caratteristiche di non funzionalità del fabbricato e la sua ammissibilità alla modifica della destinazione d'uso provvederà all'approvazione del progetto in variante al P.I.
5. Il cambio di destinazione d'uso prevede, in ogni caso, il pagamento dei relativi oneri ed il ricavo degli eventuali standard edilizi; sono inoltre sempre a carico del richiedente le opere necessarie per l'allacciamento alle reti tecnologiche e per la corretta accessibilità viaria.

Art. 36 AGGLOMERATI DI EDIFICAZIONE DIFFUSA AI SENSI DELL'ART. 23 DEL P.A.T.

Nelle tavole di primo P.I. è individuato e precisato l'ambito di intervento della contrada "Caprara" ricadente in zona agricola la cui destinazione è prioritariamente residenziale. In tale aggregazione, definita a sensi dell'art. 23 delle NTA del P.A.T., il piano degli interventi recepisce e fa proprio la previsione del P.U.A., presentato dagli aventi diritto, con i relativi limitati e puntuali interventi di nuova edificazione ad uso residenziale. In tale ambito, pertanto, oltre al recupero del patrimonio edilizio esistente e degli annessi rustici, sarà consentita la realizzazione di nuovi edifici residenziali nel rispetto delle tipologie elencate e richiamate nel Prontuario.

Per gli interventi puntuali valgono le seguenti prescrizioni:

a) il lotto dell'area di pertinenza viene determinato nella superficie tramite con la corrispondenza di un indice fondiario I_f = 1,00 m³/m², comprensivo della zona per la mobilità veicolare e pedonale di accesso al lotto dalla via pubblica e dei relativi servizi collegati alla residenza (impianti tecnologici, smaltimento reflui, etc.);

b) la realizzazione di volumi interrati andrà effettuata entro il sedime del fabbricato fuori terra, con possibilità di copertura, con terreno vegetale, del fondo rampa scivolo per una superficie massima di 40,00 m²;

c) in fase preliminare prima dell'approvazione del primo P.I., per i nuovi edifici deve essere costituito un vincolo, registrato e trascritto, che preveda:
   - inalienabilità del fabbricato, ad esclusione di parenti in linea retta fino al 4° grado e collaterale fino al 4° grado oltre al coniuge, prima che siano trascorsi 10 anni dall'avvenuta agibilità dell'edificio;
   - inalienabilità del lotto inedificato, ad esclusione della vendita in linea retta e collaterale fino al 4° grado oltre al coniuge, nei successivi 5 anni dall'approvazione del primo piano degli interventi;
   - in caso di necessità, per particolari motivi valutati dalla Giunta Comunale, di alienazione del fabbricato, prima che siamo trascorsi 10 anni dalla dichiarazione di agibilità dello stesso, il venditore dovrà versare al Comune la quota di ⅓ (un terzo) del valore di terreno edificato così come determinato dall'U.T.C. al momento della vendita;

1. gli interventi diretti a dotare gli edifici dei servizi igienici e dei necessari impianti tecnologici o per adeguamento a normative di settore, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e tipologiche degli edifici e gli altri tipi di interventi previsti dalla presente normativa;
2. i cambi d'uso da destinazione agricola a residenziale per gli edifici già precedentemente schedati dal P.R.G. ed ora opportunamente indicati, oltre a quelli puntualmente individuati dal P.I.;
3. l'ampliamento fino a 800 m³ per gli edifici residenziale esistenti con le modalità stabilite dalla circolare regionale allegata alla delibera di Giunta Regionale n. 4146 del 30 dicembre 2008 e circolare n. 2 del 29 ottobre 2013;
4. è ammessa la realizzazione di volumi interrati, fuori del perimetro del fabbricato residenziale esistente alla data del 07 maggio 2012 ma all'interno dell'area di pertinenza dello stesso, per una superficie complessiva di 40 m² ed eventuale copertura della rampa scivolo per una superficie massima di 40 m²; l'intervento dovrà comunque prevedere idonee opere di mitigazione valutate ed autorizzate, a giudizio insindacabile, dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale;
5. gli interventi di trasformazione delle attuali destinazioni in destinazione diverse da quella residenziale e compatibili con la residenza solo per gli edifici appositamente individuati;
6. gli interventi previsti con P.U.A. già approvati ed in corso di validità;
7. gli interventi di ricomposizione e accorpamento delle superfetazioni e volumetrie esistenti, ad esclusione dei volumi condonati, all'interno dell'area di pertinenza dell'edificio residenziale esistente con esclusione del cambio di destinazione d'uso; la ricomposizione delle superfetazioni e delle costruzioni accessorie esistenti, che risultino non conformi alla tipologia tipica dei luoghi, sarà concessa previa approvazione di un preliminare progetto di ricomposizione urbanistica;
8. gli interventi assoggettati alla disciplina della legge L.R. n. 19/99 - norme per tutelare e valorizzare la produzione orto-floro-frutticola e delle piante ornamentali-, oltre i limiti stabiliti da tale disciplina, vige quanto definito dall'art. 44 della L.R. 11/2004;
9. interventi connessi con le seguenti attività: conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli ed attività direttamente connesse; agriturismo; motorietà, tempo libero e sport in connessione con le risorse ambientali, storiche, insediative, culturali ed alimentari esistenti; ospitalità extralberghiera in edifici esistenti; ospitalità alberghiera in edifici idonei a norma di legge e con

apposite garanzie circa il mantenimento della destinazione d'uso; ricettività turistica all'aria aperta; reti ed impianti tecnologici, nel rispetto di criteri di compatibilità paesistico-ambientale; attività pubbliche o di interesse pubblico.

Le destinazioni d'uso ammesse, complementari alla destinazione residenziale, risultano essere:

- agricola, escluse strutture agricolo-produttive;
- turistico ricettive.

Tutte le nuove edificazioni previste in tale articolo dovranno sottostare agli indirizzi progettuali previsti nella zona agricola. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, eventualmente sentita la Commissione Edilizia Comunale, può prescrivere interventi necessari per eliminare o correggere gli elementi architettonici non compatibili con le direttive o prescrizioni costruttive previste nel presente articolo, mentre in linea generale, per tutti gli edifici, si prescrive:

- il nuovo involucro non potrà avere un altezza superiore a due piani fuori terra;
- in sede di progettazione esecutiva è preferibile rivedere e riqualificare completamente l'intero aspetto formale architettonico del complesso edilizio;
- uno studio dettagliato nell'uso dei materiali, cromatismi, forme e tipologie architettoniche il più possibile coerenti ed in continuità con la tradizione costruttiva locale;
- la realizzazione di adeguate opere di arredo e di sistemazione ambientali compatibili con il contesto storico e paesaggistico preesistente (piantumazioni con essenze arboree ed arbustive autoctone, murature di recinzione e di contenimento in pietra locale, etc.) allo scopo di mitigare l'impatto ambientale.

Art. 37 ZONE AGRICOLE RESIDENZIALI "E4"

1. Comprende le aree che, caratterizzate dalla presenza di preesistenze abitative, sono utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali.
2. Nei centri rurali, prima dell'approvazione di uno Strumento Urbanistico Attuativo, potranno essere consentiti solo gli interventi edilizi previsti alle lettere a), b), c) dell'art. 3 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., e quelli specificatamente individuati dal P.I. relativamente ai beni ambientali.
3. In deroga alle disposizioni del R.E. potranno essere mantenute altezze dei locali inferiori ai minimi previsti.
4. Lo Strumento Urbanistico Attuativo disciplinerà le attività economiche e i servizi connessi alla residenza.
5. I parametri edificatori da utilizzare per la predisposizione dei Piani Urbanistici sono i seguenti:

Zone	E4.3	E4.4
Indice di edificabilità territoriale m^3/m^2 (I_t)	1,20	1,60

   a. Altezza massima per fabbricati ad uso residenziale 7,50 ml.
   b. Numero massimo dei piani, compreso il piano terra n. 2
   c. Pendenza del coperto non superiore al 35%

Oltre ai piani consentiti è possibile costruire anche un piano soffitte non abitabili, la cui altezza netta all'imposta del solaio di copertura sul muro perimetrale non potrà superare l'altezza di 1,25 ml.

6. Sono consentite anche attività commerciali di limitate dimensioni, purché l'attività sia svolta all'interno dello stesso organismo edilizio che ospita la residenza e per una superficie mai eccedente la metà di quella destinata alla residenza al piano terra.

Art. 38 SERRE E VIVAI

La realizzazione di serre viene disciplinata dall'art 44 comma 6 della L.R. 11/2004.

Si precisa comunque che la realizzazione di ogni tipo di serra, ad esclusione dei tunnel stagionali e inoltre serre mobili volte a forzatura o protezione delle colture agricole e assoggettate a rotazione, è soggetta al rilascio del permesso di costruire.

Art. 39 STRUTTURE PER LO STOCCAGGIO DEI RIFIUTI ZOOTECNICI

È ammessa la costruzione di strutture per lo stoccaggio dei reflui zootecnici senza il rispetto di alcun parametro urbanistico, a condizione che siano finalizzate all'adeguamento dell'allevamento zootecnico alla normativa vigente in materia di stoccaggio delle deiezioni animali, autorizzate dall'AVEPA a seguito della presentazione di un "piano aziendale", così come previsto dalla L.R. 11/2004. Tali strutture devono rispettare le distanze, previste dalla L.R. 11/2004, cui sono soggetti gli insediamenti zootecnici ai quali risultano collegate.

Art. 40 ALLEVAMENTI ZOOTECNICI INTENSIVI

1 - Attività di allevamento zootecnico intensivo

La realizzazione e/o l'ampliamento di fabbricati ad uso allevamento zootecnico intensivo sono disciplinati dalla L.R. 11/2004 e, in quanto attività insalubre, dall'art. 216 del T.U.LL.SS.

Per allevamento zootecnico intensivo si intende il complesso delle strutture edilizie e degli impianti a ciò destinati, organizzati anche in forma industriale, non collegati con nesso funzionale ad una azienda agricola. Si richiama quanto previsto dalle D.G.R.V. n. 3178/04 e 329/2010 - Atto di indirizzo – lettera d – edificabilità zone agricole e s.m.i. nonché da D.G.R.V. n. 856 del 12 maggio 2012. In particolare, in coerenza con la legislazione citata, nell'attivazione o ampliamento degli allevamenti zootecnico intensivi e allevamenti agricolo-produttivi che superano il carico zootecnico da essa stabilito, vanno rispettate le distanze minime reciproche fissate:

- dai limiti delle zone agricole
- dai confini di proprietà
- dalle abitazioni non aziendali (residenze civili sparse e concentrate).

Tali distanze vanno rispettate anche nella realizzazione di nuovi insediamenti.

2 - Criteri per la gestione di allevamenti e detenzione di animali in allevamenti intensivi

a) recinti esterni: pur dovendo rispettare le medesime distanze delle stalle, possono essere causa di disturbi\disagi per le residenze di terzi più vicine all'allevamento; la cura e la rimozione degli effluenti dovrà essere costante in modo da mantenere condizioni ottimali di pulizia e comunque per rispettare le prescrizioni relative alla direttiva nitrati e provvedimenti collegati.

b) animali infestanti: la Ditta dovrà programmare un'efficace lotta contro la proliferazione delle mosche in cui l'uso di insetticidi chimici sia da considerarsi solamente come completamento; altrettanto dovrà essere programmato in relazione di altri animali infestanti (es. ratti – zanzare).

Art. 41 ALLEVAMENTI ZOOTECNICI NON INTENSIVI

1 - Attività di allevamento zootecnico non intensivo

I fabbricati ad uso allevamento zootecnico non intensivo, essendo equiparati a tutti gli effetti alle altre strutture agricolo-produttive, possono essere realizzati nel rispetto di quanto previsto per le strutture agricolo-produttive dalle presenti norme di attuazione e, in quanto attività insalubre, sono solo soggetti

all'art. 216 del T.U.LL.SS.

L'accertamento della condizione di non intensività di un allevamento deve essere attestata dall'AVEPA a seguito della presentazione di un "piano aziendale", a firma di un agronomo abilitato, così come previsto dalla L.R. 11/2004.

La **distanza minima** tra questi allevamenti e le abitazioni (e viceversa) deve essere di almeno **25 ml.**, salvo diverso parere dell'ULSS, che si possono ritenere sufficienti per insediamenti zootecnici con le seguenti caratteristiche:

tipo animali	distanza da ZTO A, B, C, F	distanza da edifici abitativi
equini e vitelli a carne bianca	Fino a 20 quintali	fino a 40 quintali
altri bovini	Fino a 75 quintali	fino a 150 quintali
suini/ovini	Fino a 20 quintali	fino a 40 quintali
Avicunicoli	Fino a 100 capi	fino a 1000 capi

Nel caso di allevamenti di maggiore potenzialità la distanza minima di 25 ml. deve essere incrementata di ulteriori **10 ml.** per ogni aumento di quintali o numero di animali allevati pari a:

tipo animali	distanza da ZTO A, B, C, F	distanza da edifici abitativi
equini e vitelli a carne bianca	15 quintali	30 quintali
altri bovini	25 quintali	50 quintali
suini/ovini	15 quintali	30 quintali
galline ovaiole	1000 capi	2000 capi
polli	1000 capi	2000 capi
tacchini	500 capi	1000 capi
conigli	250 capi	500 capi
quaglie	1500 capi/sett.	3000 capi/sett.

Al rispetto delle medesime distanze sono soggetti i ricoveri\recinti, o le aree esterne (paddok), nonché dei silos mais (in trincea) per l'alimentazione del bestiame. Nel caso di disponibilità di terreno, i ricoveri\recinti, gabbie\voliere o aree esterne in cui vengono detenuti gli animali, devono essere posti il più lontano possibile dalle abitazioni di terzi. Per l'abitazione del proprietario/custode si applica una distanza minima di 10 ml. dalla stalla, misurata tra aperture finestrate, porte, e assimilabili. Tra insediamenti zootecnici e artigianali/industriali, commerciali etc., le distanze minime variano in base all'effettivo uso dei locali: per l'alloggio del proprietario o del custode e le distanze sono quelle previste per le abitazioni non ubicate in zona residenziale (E-D), mentre per gli altri locali (es. laboratori) destinati alla permanenza delle persone tali distanze possono essere ridotte del 30% salvaguardando, comunque, la distanza minima di 25 ml.

Qualora le distanze calcolate con le tabelle 1 e 2 risultassero superiori a quelle calcolabili utilizzando per l'allevamento oggetto di valutazione i criteri delle D.G.R.V. 3178/2004, 329/2010 e 856/2012 per gli allevamenti intensivi (classi numeriche + punteggio) si adotteranno le distanze previste da quest'ultima norma. Le distanze previste dalle zone F si applicano quando destinate alla frequenza di persone (scuole, parchi giochi, impianti sportivi, etc.).

La realizzazione di un edificio residenziale in zone A, B, C esistenti, collocate a distanze da allevamenti (pur essi esistenti) inferiori a quelle sopra indicate, è ammessa solo nel rispetto delle distanze previste per le case sparse (distanza da edifici abitativi).

Non sono ammissibili cambi d'uso parziali con persistenza nelle altre porzioni dello stabile di attività zootecniche, quando non risultano rispettate le distanze calcolate come sopra.

Si ritiene ammissibile un eventuale ampliamento dell'attività zootecnica nelle seguenti ipotesi:

a) l'intervento progettato è posto a distanza superiore a quella richiesta per l'intero allevamento, pertanto si può ritenere che non influisca significativamente sulla situazione esistente.
b) anche l'ampliamento è posto a distanza inferiore (rispetto alle previsioni, ma non rispetto all'esistente), ma non è significativo: aumento max del 30% del numero dei capi totali allevati; l'insediamento zootecnico non è causa di inconvenienti che possano essere aggravati con il progetto di ampliamento.

Le STALLE ESISTENTI in zona impropria (cioè non insediate in zona agricola) e quelle che non rispettano le distanze sopra indicate da edifici abitativi o da zone residenziali, oltre alle eventuali prescrizioni impartite dagli Enti competenti, devono adottare i seguenti interventi per minimizzare il disagio prodotto:

- installazione, e mantenimento in efficienza durante tutto l'anno, di mezzi di lotta contro le mosche: retine e frange alle aperture, nastri adesivi, trappole a lampada elettrica o mezzi equipollenti;
- pulizia della stalla bi-giornaliera nel periodo maggio-ottobre e giornaliera nel restante periodo dell'anno;
- tinteggiatura di pareti e soffitti almeno due volte anno;
- il letame dovrà essere trasportato alla concimaia senza spargimenti di effluenti (liquidi e/o solidi) lungo il tragitto;
- non può essere previsto il cambio di proprietà o conduzione della Ditta che gestisce l'allevamento, salvo che per cessione in linea retta.

2 - Criteri per la gestione di allevamenti e detenzione di animali in allevamenti non intensivi

c) recinti esterni: pur dovendo rispettare le medesime distanze delle stalle, possono essere causa di disturbi\disagi per le residenze di terzi più vicine all'allevamento; la cura e la rimozione degli effluenti dovrà essere costante in modo da mantenere condizioni ottimali di pulizia e comunque per rispettare le prescrizioni relative alla direttiva nitrati e provvedimenti collegati.
d) animali infestanti: la Ditta dovrà programmare un'efficace lotta contro la proliferazione delle mosche in cui l'uso di insetticidi chimici sia da considerarsi solamente come completamento; altrettanto dovrà essere programmato in relazione di altri animali infestanti (es. ratti – zanzare).

Art. 42 DISMISSIONE DEGLI ALLEVAMENTI INTENSIVI

1. La variazione di zona dovuta alla eventuale dismissione di fabbricati ad uso allevamento zootecnico intensivo e non, sono disciplinati dalla L.R. 11/2004.
2. Considerato che nell'ambito del territorio comunale sono presenti degli allevamenti zootecnici, che determinano un impatto ambientale negativo e significative aree di rispetto all'interno delle quali non è possibile alcuna edificazione, oppure esistono delle strutture zootecniche non più funzionali e già dismesse, al fine di favorire un generale recupero del contesto paesaggistico e ambientale, è ammesso un loro diverso utilizzo, purché compatibile con la zona agricola.
3. Il Consiglio Comunale provvederà all'adozione di una specifica variante al P.I. per disciplinarne il cambio di destinazione d'uso, prevedendone anche i limiti dimensionali.
4. Per dismissioni parziali, quando una porzione viene mantenuta in attività la destinazione ad allevamento zootecnico, le diverse destinazioni conseguenti al cambio d'uso di un fabbricato, a

giudizio dell'ULSS competente, devono risultare compatibili tra di loro e rispetto al contesto circostante (ad esempio si ritiene non compatibile un cambio d'uso parziale, da produttivo a residenziale/commerciale/direzionale, etc.)

TITOLO V - LE ZONE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE

Art. 43 SERVIZI DI INTERESSE GENERALE

1 - Norme generali

1. Le zone per servizi ed attrezzature indicate nelle tavole di P.I. sono destinate alla realizzazione di opere e di servizi pubblici o di interesse comune. Le zone di cui al presente capo comprendono aree di proprietà pubblica, aree da acquisire alla proprietà pubblica, aree di proprietà privata ma di uso pubblico ed aree che, pur mantenendo un regime dei suoli privato, rivestono un particolare interesse pubblico.
2. La simbologia riportata nelle tavole di P.I. ha carattere orientativo: l'effettiva destinazione dell'area, nell'ambito degli usi consentiti, sarà puntualmente definita dal Comune in sede di approvazione dei singoli progetti di intervento.
3. Nel caso di sistemazioni di aree di ex-cava, prima di qualsiasi intervento è opportuno effettuare indagini e rilievi appropriati per valutare la stabilità dei materiali e per individuare opportuni interventi di ricomposizione.
4. La numerazione delle singole attrezzature riportata nella tavola di P.I. ha il seguente significato:
   a) F1 - aree per l'istruzione:
      1. asilo nido;
      2. scuola materna;
      3. scuola elementare;
      4. scuola media inferiore;
      7. area didattica
   b) F2 - attrezzature di interesse comune:
      9. chiesa;
      10. centro religioso e dipendenza:
      15. biblioteca;
      16. centro culturale;
      19. sede associazioni;
      23. sala manifestazioni;
      33. casa di cura/ospedale;
      37. municipio;
      39. ufficio pubblico in genere;
      41. servizio di gestione del territorio;
      42. servizio complementare all'attività forestale;
      63. impianti idrici;
      70. piazzola ecologica;
      71. misuratore di pressione;
      72. cimitero;
   c) F3 - aree attrezzate a verde, parco, sport:
      82. area gioco bambini;
      83. giardino pubblico di quartiere;
      84. impianti sportivi di base;
      85. impianti sportivi agonistici;
      86. parco urbano;
      92. parco extraurbano;
   d) F4 - parcheggi
5. 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 preventivo rilasciato dal Comune e deliberato dal Consiglio Comunale 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 nel quale siano definite:

a) le modalità di esercizio delle aree con destinazione pubblica quali parcheggi, collegamenti pedonali, aree attrezzate a verde, etc.;
b) la destinazione d'uso degli edifici e degli impianti con particolare riferimento alla pubblica utilità, o al pubblico interesse della loro gestione;
c) la durata della convenzione, le modalità di esercizio e le destinazioni d'uso alla sua scadenza, qualora non venga rinnovata;
d) le garanzie reali o finanziarie.

2 - Zone F1 - Aree per attrezzature per l'istruzione

Sono zone destinate alla realizzazione di scuole materne, elementari e medie, comprensive delle strutture di supporto quali palestre, mense, palestre, etc.
Viene ammessa la costruzione di attrezzature culturali, sportive e ricreative connesse agli edifici scolastici, nonché di abitazioni per il personale di custodia e di sorveglianza, con indice massimo fondiario di 2 m^3/m^2.
Per le nuove costruzioni e/o ampliamenti di strutture esistenti sono da rispettare, anche per le aree residenziali limitrofe, le norme contenute nel D.M. LL.PP. 18 dicembre 75 "*Norme tecniche aggiornate relative all'edilizia scolastica, ivi compresi gli indici di funzionalità didattica, edilizia ed urbanistica, da osservarsi nella esecuzione di opere di edilizia scolastica*" e s.m.i.

3 - Zone F2 - Aree per attrezzature di interesse comune

Sono zone destinate alla realizzazione di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico generale diversi da quelli di cui al precedente punto.

1. È ammessa la costruzione di attrezzature partecipative, assistenziali, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, ricreative con indice massimo di 2 m^3/m^2.
2. 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:
   a) attrezzature prive di sportelli aperti al pubblico: 5 m^2/dipendente;
   b) attrezzature con sportelli aperti al pubblico: 5 m^2/dipendente e 1 m^2/m^2 di superficie lorda di pavimento degli spazi aperti al pubblico e degli uffici.

4 - Zone F3 - Aree per attrezzature sportive e ricreative pubbliche

Sono zone destinate alla realizzazione di attrezzature sportive e ricreative per il tempo libero, di giardini pubblici, parchi gioco ed attrezzature sportive, edifici e costruzioni per lo sport quali stadi, piscine, ristoranti, bar, luoghi di ritrovo, etc., chioschi a carattere precario per la vendita di bibite, giornali, etc.

1. Le aree destinate a parco dovranno essere conservate in modo tale da non danneggiare la crescita e lo sviluppo delle specie arboree tipiche della zona; in esse si potranno realizzare appositi percorsi pedonali e ciclabili nonché attrezzature ginniche: 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.
2. Sulle aree destinate alla realizzazione di attrezzature per lo svago e per lo sport, potranno essere realizzati edifici di servizio fino ad un rapporto di copertura non eccedente il 5% dell'area e comunque fino ad un massimo di 800 m^3; è altresì consentita la realizzazione di un'abitazione per il proprietario

o il custode nel limite di 400 m³.

5 - Zone F4- Aree per attrezzature tecnologiche

Le zone per le attrezzature tecnologiche devono essere individuate all'interno dei diversi ambiti urbani oggetto di P.U.A. All'interno di tali zone possono essere realizzate le opere necessarie al funzionamento delle reti tecnologiche primarie; in esse possono altresì essere realizzati depuratori, inceneritori, torri piezometriche, cabine telefoniche e per l'energia elettrica, depositi, magazzini, officine, etc., previa verifica di compatibilità igienico-sanitaria con le Z.T.O. adiacenti.
La distanza e il distacco dai confini e dai fabbricati devono essere rispettivamente non inferiori a 5,00 ml. ed a 10,00 ml. Distanze maggiori possono essere definite in relazione alle specifiche caratteristiche delle diverse attrezzature tecnologiche.
È consentita la soprelevazione o la sistemazione di attrezzature esistenti, anche a distanze diverse da quelle sopra citate, con un minimo di 6,00 ml. dai fabbricati.

6 - Zone F5- Aree per zone a parcheggio

Sono zone destinate alla realizzazione di parcheggi pubblici o di uso comune, anche a più livelli, per la sosta degli autoveicoli e dei mezzi di trasporto in genere. In tali zone sono ammesse esclusivamente costruzioni per il ricovero degli autoveicoli, oltre alle attrezzature di supporto (chioschi).

1. La sistemazione delle aree a parcheggio deve essere particolarmente curata limitando all'indispensabile le alterazioni dei luoghi e l'impatto sull'ambiente: le aree dovranno essere opportunamente alberate prevedendo la messa a dimora di specie arboree autoctone ad alto fusto nella misura di almeno una pianta ogni 20 m² di superficie a parcheggio e di alberi e siepi lungo il suo perimetro. Le pavimentazioni degli spazi dedicati alla sosta dei veicoli dovranno essere realizzati con materiali permeabili (nido d'ape, misto stabilizzato, ghiaia, pietrame ad opera incerta appoggiato al suolo, etc.).
2. Per i parcheggi ricavati lungo la strada dovrà essere rimarcata la separazione dalle corsie di marcia anche mediante l'impiego di diversi materiali di rivestimento (acciottolato, porfido, inserti autobloccanti, etc.) o di diverse tonalità cromatiche dell'asfalto. Sono fatte salve le ulteriori disposizioni del Codice della Strada.
3. Nelle aree suddette oltre alla superficie individuata per la sosta dei veicoli e relativi spazi funzionali di manovra è computabile anche la superficie relativa ai percorsi pedonali, al verde, alle aiuole spartitraffico compresi nell'ambito.

7 - Zone F6 - Verde pubblico attrezzato di decoro stradale e/o posto lungo i corsi d'acqua

Comprende quella parte del territorio comunale, opportunamente individuata negli elaborati grafici del P.I., posta lungo il corso dei canali, che assume il carattere di verde pubblico attrezzato per la sosta e il tempo libero.
L'attuazione di queste sottozone deve avvenire sulla base di progetti atti a definire il sistema del verde, descrivendone i tipi di piantumazioni, il loro posizionamento, il trattamento degli spazi scoperti, il posizionamento di percorsi pedonali e ciclabili nonché degli spazi di sosta e delle attrezzature, etc.

8 - Zone F7- Aree per attrezzature cimiteriali

Comprende quella parte del territorio comunale destinata alle attrezzature cimiteriali. In questa zona ogni intervento deve essere conforme ai requisiti di legge in materia di polizia mortuaria.

Oltre tali aree si estende la fascia di rispetto, definita negli elaborati grafici del P.I.: in tali aree non è permessa alcuna nuova edificazione, salvo opere pubbliche relative alla struttura cimiteriale, a parcheggi, a verde attrezzato, a campi sportivi, ed impianti tecnologici che non vadano a incidere con le disposizioni previste dal vincolo.
Sono altresì consentiti, per gli edifici esistenti, gli interventi di cui alla lettera a), b), c), d) dell'articolo 3 del DPR n. 380/2001 e s.m.i.

Art. 44 INDIRIZZI E CRITERI PER LE ATTREZZATURE E SERVIZI DI INTERESSE COMUNE DI MAGGIOR RILEVANZA

Tutte le nuove aree a standard individuate sono prioritariamente destinate a servizi locali, prevedendo però la possibilità di un utilizzo anche intercomunale.
La realizzazione di strutture ad area vasta (piscine, asili nido, etc.), o la creazione di locali per servizi all'infanzia, o strutture dove far incontrare giovani ed anziani può essere gestita sia direttamente, sia attraverso Enti od istituti pubblici o a partecipazione pubblica e sia stipulando apposite convenzioni con associazioni od organizzazioni.

Art. 45 AREE A VERDE PRIVATO INEDIFICABILE O AREE RICLASSIFICATE INEDIFICABILI

Sono aree localizzate per le loro intrinseche caratteristiche ambientali, indicate all'interno delle varie zone territoriali, oppure sono aree derivanti dalla riclassificazione di aree precedentemente edificabili private della potenzialità edificatoria loro riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente e rese inedificabili ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 4 del 16 marzo 2015.
All'interno delle aree non sono consentite quindi nuove edificazioni e, inoltre, tali aree non concorrono all'edificabilità delle aree limitrofe.
Sono destinate esclusivamente a giardino o a parco alberato ed a orto privato; in esse è consentito quindi solamente l'uso agricolo o naturalistico del suolo escludendosi a priori qualsiasi altro diverso utilizzo.

Art. 46 IMPIANTI SPORTIVI PRIVATI IN ZONE NON ADIBITE A SERVIZI

1. È consentita la costruzione di impianti sportivi privati, ad uso esclusivo della residenza o di attività produttive, che però non rivestano carattere commerciale. È altresì consentita la costruzione, in zona produttiva, di strutture sportive aventi carattere dimostrativo o di prova del manufatto; tali strutture, non aperte al pubblico, sono soggette a semplice denuncia inizio attività qualora non siano coperti.
2. Nel caso di edifici residenziali esistenti in zona rurale, gli impianti devono essere ricavati all'interno dell'area di pertinenza dell'abitazione.
3. Devono rispettare le distanze e, se costituiti da strutture coperte, gli indici previsti dalle singole zone ed in particolare, per quanto riguarda gli interventi nelle zone residenziali di espansione, la costruzione di impianti sportivi privati non è ammessa sulle aree che non abbiano già utilizzato almeno il 75% dell'edificabilità massima consentita.

Art. 47 VIABILITÀ E INFRASTRUTTURE VIABILI E PERCORSI CICLOPEDONALI

1. Il progetto delle opere stradali, oltre ai percorsi di interesse naturalistico e ambientale, deve assicurare il corretto inserimento delle infrastrutture nell'ambiente, modellando i manufatti sull'andamento dei terreni.
2. Sono da evitare alterazioni dei piani campagna e dell'ambiente interessato ad eccezione dei necessari raccordi viabilistici, delle sistemazioni del terreno previste dal progetto di contestualizzazione degli

interventi nel paesaggio circostante e, nelle zone rurali, dei miglioramenti fondiari.

3. Sulla viabilità di interesse locale, il Comune, al fine di tutelare e valorizzare l'ambiente naturale, può porre limiti al transito veicolare con apposite barriere.
4. Per le strade locali di distribuzione all'interno della stessa zona e per i P.U.A., la tipologia da seguire è quella di strada tipo "locale F in ambito urbano a due sensi di marcia" (c.f.r. D.Min.LL.PP. del 5 novembre '01 - Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade - e D.Min.LL.PP. del 19 aprile '06 - Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali).
5. Le indicazioni risultanti nelle tavole del P.I. in ordine alle caratteristiche tecnologiche delle opere previste, quali assi stradali, sezioni, raggi di curvatura, etc., hanno un valore indicativo e devono essere precisate nel progetto esecutivo delle opere stesse, sempre nel rispetto dei principi informatori del P.I.
6. La realizzazione di nuovi percorsi ciclabili deve essere condotta nel rispetto del D.M.LL.PP. 557 del 30 novembre 1999 - Regolamento recante norme per la definizione delle caratteristiche tecniche delle piste ciclabili.
7. I percorsi di interesse naturalistico e ambientale sono finalizzati a migliorare la fruizione ricreativa delle zone agricole e/o di interesse ambiente e naturalistico senza alterarne i caratteri e intralciare lo svolgimento delle attività agricole. I percorsi di interesse naturalistico e ambientale sono individuati in corrispondenza della viabilità minore, dei sentieri, delle strade agrarie, degli argini di torrenti o rogge.
8. Lungo i percorsi di interesse naturalistico e ambientale sono possibili esclusivamente interventi relativi alla sistemazione del fondo stradale (mantenendone, se non già compromessa, l'eventuale permeabilità), la realizzazione di piccole aree attrezzate, l'apposizione di segnaletica e pannelli informativi e in generale di tutti quegli interventi di modesta entità che possono migliorare la fruizione e la ricreazione delle aree interessate. Le eventuali recinzioni sui lati dei percorsi devono essere realizzate con elementi naturali (siepi, staccionate in legno ed altro) o con reti metalliche, purché mascherate da vegetazione arbustiva.
9. Per quanto concerne i percorsi ciclo-pedonali, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di disciplinare con apposta convenzione le modalità d'uso e/o le servitù di passaggio delle aree private interessate o in alternativa disporne l'acquisizione.

Art. 48 IMPIANTI PER LA DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE

1. Nelle tavole P.I. sono stati individuati gli impianti di distribuzione carburante esistenti e riconosciuti da confermare.
2. Per tali impianti sono ammessi gli interventi di cui all'art. 3 lettere a), b) c) e d) del D.P.R. n. 380/2001 e l'ampliamento nel rispetto degli indici parametrici stabiliti dai successivi commi del presente articolo e/o delle schede predisposte ai sensi della L.R. 11/87.
3. Conformemente a quanto stabilito dall'art. 3 della L.R. n. 33/88 e successive modifiche e dall'art.6 della normativa allegata al Piano Regionale di Razionalizzazione della Rete di Distribuzione dei Carburanti approvato con D.G.R.V. n. 3 del 18 febbraio 1998 con le presenti norme si definiscono le seguenti tipologie di impianto:
   a) Chiosco caratterizzato dalla presenza di: almeno due colonnine a semplice o doppia erogazione oppure una colonna a multipla erogazione con idoneo spazio per l'effettuazione del rifornimento in relazione alla semplice o multipla erogazione delle colonne stesse; un punto aria e un punto acqua; una pensilina a copertura delle sole colonnine; un locale per addetti, dotato di servizio

igienico.

b) Stazione di rifornimento caratterizzata dalla presenza di: almeno tre colonnine a semplice o doppia erogazione oppure due colonnine a multipla erogazione con idoneo spazio per l'effettuazione del rifornimento in relazione alla semplice o multipla erogazione dello stesso; un punto aria e un punto acqua; una pensilina per offrire riparo durante l'effettuazione del rifornimento; un locale per addetti con annesso spogliatoio, servizi igienici a disposizione anche degli automobilisti con possibilità di apertura di pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande e di edicole.

c) Stazione di servizio caratterizzata dalla presenza di: almeno quattro colonne a semplice o doppia erogazione oppure due colonnine a multipla erogazione con idoneo spazio per l'effettuazione di rifornimento in relazione alla semplice o multipla erogazione delle stesse; un punto aria e un punto acqua; la presenza di una pensilina per offrire riparo durante l'effettuazione del rifornimento; una superficie coperta per i locali destinati agli addetti con relativo spogliatoio, servizi igienici a disposizione degli stessi e degli automobilisti, magazzino, deposito per olio lubrificante, lavaggio e/o grassaggio, gommista e/o elettrauto, officina riparazioni, pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande.

4. In caso di variazione delle vigenti previsioni, è consentita l'installazione di nuovi impianti stradali di distribuzione carburanti tipo stazione di rifornimento e di servizio, come descritti al precedente comma, all'interno delle seguenti Zone Territoriali Omogenee, compatibilmente con quanto previsto nel Piano Provinciale di Razionalizzazione della Rete di Distribuzione Carburanti in merito al numero di impianti:
   - Zone D1 "produttive"
   - Zone D2 "commerciali/direzionali"
   - Zone E agricole di tutela della produttività limitatamente ad una fascia di profondità non superiore ai 50,00 ml. dal limite della carreggiata stradale.
5. È vietata l'installazione di impianti per la distribuzione di carburanti a servizio della circolazione veicolare nelle zone soggette a vincoli di tutela ambientale o paesaggistica e in siti tali da impedire la visuale anche parziale di beni o contesti di interesse storico-artistico-architettonico. Gli impianti non devono costituire elemento di sovrapposizione o interferenza con particolari aggregati urbani di pregio, inoltre, detti impianti e relative costruzioni ed attrezzature dovranno rispettare un distacco minimo di 200 ml. da tutte le aree soggette ai vincoli di cui al $D.L_{gs}$ 42/04 e dalle fonti di approvvigionamento idropotabile, nonché di 100 ml. dagli ambiti di tutela degli edifici ed aree di interesse storico e/o ambientale e dal limite delle "Z.T.O. A".
6. Le superfici fondiarie minime del lotto per l'insediamento degli impianti sono definite nel seguente prospetto:

TIPO DI IMPIANTO	Z.T.O. "D" (m²)	Z.T.O. "E" (m²)
Chiosco	800	1000
Stazione di rifornimento	1200	2000
Stazione di servizio	1500	2500

Nel calcolo delle superfici sopraddette non vanno compresi gli accessi agli impianti ed è ammessa una tolleranza del 10%. Sono inoltre ammesse diminuzioni a dette superfici fino al 30% in tutte le situazioni di cambiamento di localizzazione dell'impianto preesistente per motivi di pubblica utilità

così come definito dal punto P) art. 3 della L.R. 33/88.

7. Gli impianti possono comprendere, oltre alle attrezzature necessarie per l'erogazione (pompe, pensiline, cisterne interrate, ecc.), anche le strutture per lo svolgimento delle seguenti attività: assistenza meccanica e lavaggio degli autoveicoli, attività commerciali connesse con l'assistenza meccanica, esercizi per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, edicole, servizi igienici.
8. La dotazione di standard va adeguata in funzione delle destinazioni d'uso previste e reperita all'interno del lotto. All'interno delle superfici minime di cui al prospetto soprascritto, relativamente alle tipologie di impianto b) Stazione di rifornimento e c) Stazione di servizio, vanno reperiti gli standard adeguati alle destinazioni d'uso previste e, sempre all'interno di esse, devono comunque essere previsti, (se non già raggiunti dal calcolo degli standard) degli spazi da destinare ad area verde e parcheggio nella misura minima di 300 m^2 con una superficie minima a parcheggio di 200 m^2.
9. La distanza minima che i nuovi impianti dovranno osservare da altri impianti, in relazione alla Zona Territoriale Omogenea dove sono collocati è la seguente:
   - Z.T.O. tipo D ml. 800
   - Z.T.O. tipo E ml. 2000

   salvo deroga nella misura massima del 10%. Le distanze vanno misurate con riferimento al percorso stradale più breve fra due impianti lungo la stessa direttrice di marcia. Nel caso in cui l'impianto da installare si trovi ad una distanza da un impianto esistente inferiore a quella fissata alla tabella precedente ed i due impianti siano localizzati in Zone Omogenee comunali diverse, la distanza minima da rispettare è uguale alla media aritmetica delle distanze proprie di ognuna delle zone.
10. Nei nuovi impianti si applicano i parametri edilizi delle Zone Territoriali Omogenee in cui gli interventi sono collocati, ad eccezione degli impianti in zona E, per i quali valgono i seguenti parametri:
    - Superficie coperta: 20% della superficie fondiaria
    - Altezza massima: ml. 7,00
    - Distanza dai confini: ml. 5,00
    - Distanza tra gli edifici: ml. 10,00 (ml. 5,00 per le pensiline)
    - Distanza dalle strade: ml. 15,00 (ml. 5,00 per le pensiline)
11. Le previsioni del presente articolo si attuano mediante permesso di costruire ove non sia prevista preliminarmente la redazione di un P.U.A. in relazione alla zona specifica. Particolare attenzione dovrà essere posta nell'utilizzo dei materiali costruttivi al fine di facilitare l'inserimento dei manufatti nell'ambiente circostante. In particolare, nelle zone agricole "E", dovranno essere previste quelle soluzioni paesaggistiche di mascheramento dell'impianto attraverso la piantumazione di essenze arboree di tipo autoctono tali da attenuare l'impatto visivo dell'impianto stesso.
12. Gli impianti per la distribuzione dei carburanti dovranno essere provvisti di accessi separati con corsie di decelerazione ed accelerazione per l'entrata e l'uscita dei veicoli; l'ubicazione degli stessi deve essere tale da consentire un reciproco tempestivo avvistamento tra i conducenti che percorrono la strada ed i conducenti in entrata e uscita dalla pertinenza medesima; presso le uscite sono vietati i cartelli e le siepi che impediscono la visuale sulla strada ai conducenti in genere.

TITOLO VI - LE AREE DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Art. 49 INDIRIZZI E CRITERI PER LA PEREQUAZIONE URBANISTICA

A norma dell'art. 35 della L.R. 11/2004 tutti gli ambiti individuati dal presente Piano sono assoggettabili a perequazione. Il P.I. segue criteri e modalità per l'applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica, perseguendo l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali.

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

Fanno parte di diritto dell'ambito territoriale assoggettato a perequazione urbanistica tutte le aree destinate a dotazioni territoriali di standard, ad esclusione di quelle già nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale alla data di adozione del P.A.T.

Per i contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi le modalità di attuazione della perequazione urbanistica saranno definite, nello specifico, in ciascun atto di programmazione negoziata.

Resta in capo all'Amministrazione Comunale, attraverso apposito provvedimento, la decisione della quantificazione minima per il soddisfacimento del criterio di perequazione, considerato che la integrale cessione a titolo gratuito delle aree e delle opere da destinare a standard di urbanizzazione primario e secondario risulta obbligatoria.

Art. 50 AREE OGGETTO DI PEREQUAZIONE

1. L' "area oggetto di perequazione" costituisce ambito di attuazione del relativo accordo pubblico-privato di cui all'art. 8 delle presenti norme tecniche.
2. Il Comune utilizza le aree cedute, qualora non già attrezzate, per realizzare servizi pubblici, servizi di uso pubblico, attrezzature di interesse generale, per la ricollocazione di volumetrie o attività trasferite da altre zone o le assegna ai soggetti interessati da provvedimenti di esproprio per la realizzazione di opere infrastrutturali o comunque di interesse pubblico all'interno del territorio comunale, a titolo di risarcimento.
3. Nelle aree oggetto di perequazione il Comune promuove la formazione di sistemi ecologici ambientali mediante la sistemazione orientata delle aree private e l'utilizzazione delle aree cedute.
4. I proprietari dei suoli partecipano pro-quota alla divisone delle volumetrie costruibili e alla cessione di aree o realizzazione di servizi, indipendentemente dalla localizzazione del proprio fondo.
5. Qualora non vi sia intesa tra i proprietari, il Comune può procedere nella trasformazione urbanistica mediante formazione di P.U.A. di iniziativa pubblica.
6. Il Comune ha facoltà di anticipare la realizzazione dei servizi o delle opere pubbliche previste nell'area oggetto di perequazione.

Art. 51 ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI NEGLI AMBITI SOGGETTI A PEREQUAZIONE

1. L'urbanizzazione e l'edificazione sono attuate mediante:
   a) P.U.A. di iniziativa pubblica o privata, che possono interessare, nel rispetto delle disposizioni

specifiche:

- l'intero ambito perequativo;
- un comparto all'interno dell'ambito perequativo;
- più ambiti perequativi discontinui.

Nel caso l'intervento sia limitato ad un comparto (unità minima di intervento), ovvero escluda parte dell'ambito perequativo, lo strumento attuativo dovrà essere inquadrato all'interno di uno "schema di assetto strutturale complessivo" esteso all'intero ambito.

b) accordi ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 e successive modificazioni. Gli accordi potranno prevedere anche cessioni di aree, impegni a realizzare interventi di interesse pubblico o monetizzazione degli stessi nei modi e nelle forme consentite dalla legislazione vigente.

2. Gli aventi diritto, sulla base di una convenzione, partecipano pro-quota alla divisone delle volumetrie edificabili e alla cessione di aree o realizzazione di servizi, indipendentemente dalla localizzazione del proprio fondo. La convenzione è parte integrante dell'eventuale P.U.A.

3. Qualora non vi sia intesa tra gli aventi diritto, il Comune può procedere alla formazione di P.U.A. di iniziativa pubblica.

4. Il Comune ha facoltà di anticipare la realizzazione dei servizi o delle opere pubbliche previste nell'ambito di perequazione.

5. Gli standard urbanistici richiesti sono calcolati e collocati all'interno dell'ambito perequativo secondo le procedure e quantità di cui all'art 11 (Dotazioni minime di aree per servizi).

6. L'edificabilità è subordinata alla cessione al Comune e/o al vincolo ad uso pubblico delle aree identificate come destinate a servizi o delle opere pubbliche.

Art. 52 CREDITO EDILIZIO

1. Il P.I. individua le opere incongrue, gli elementi di degrado, gli interventi di miglioramento della qualità urbana e di riordino della zona agricola definendo gli obiettivi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio che si intendono realizzare e gli indirizzi e le direttive relativi agli interventi da attuare. Il Consiglio Comunale può procedere alla individuazione di ulteriori immobili sui quali rendere applicabile il credito edilizio.
2. La demolizione di opere incongrue, l'eliminazione degli elementi di degrado, o la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale determinano un credito edilizio.
3. Per credito edilizio si intende una quantità volumetrica riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di cui al comma precedente.
4. Salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente, le opere, realizzate in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica ovvero realizzate in assenza o in difformità dai titoli abilitativi, non possono dar luogo al riconoscimento del credito edilizio.
5. Gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo del credito edilizio, nel rispetto del dimensionamento previsto dal P.A.T. per gli ATO, sono:
   a. zone specifiche preposte per l'accoglimento di crediti edilizi, qualora individuate dal Piano degli Interventi, e caratterizzate da indici di edificabilità differenziati in funzione degli obiettivi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del

territorio che si intendono realizzare e gli indirizzi e le direttive relativi agli interventi da attuare;

b. P.U.A. con specifiche previsioni per l'accoglimento del credito edilizio. Per l'accoglimento del credito edilizio la capacità edificatoria derivante dall'indice di zona (e/o la volumetria massima ammessa) assegnata al P.U.A. può essere incrementata fino ad un massimo del 20%.

6. L'utilizzo del credito edilizio è subordinato a P.U.A. L'utilizzo del credito edilizio è ammesso con intervento edilizio diretto solo per interventi di cubatura complessiva inferiore a 2000 m^3 e nei lotti di dimensione inferiore a 5000 m^2. In ogni caso deve essere garantita la realizzazione delle opere di urbanizzazione, l'integrazione e/io l'adeguamento delle esistenti opere di urbanizzazione ed delle superfici a servizi previste dalla vigente legislazione e dalle presenti norme, dimensionate sull'entità complessiva dell'intervento.
7. L'entità del credito è determinata con disposizione del Consiglio Comunale secondo criteri che partendo dal volume edilizio rilevato prevedano l'applicazione di coefficienti parametrici correttivi che tengano conto:
   - della tipologia e destinazione d'uso dell'immobile;
   - dell'interesse pubblico sotteso alla demolizione dell'immobile.
8. Con l'attivazione degli ambiti di cui al punto 5 viene attivato il registro dei crediti edilizi predisposto dal Comune. I crediti edilizi sono liberamente commerciabili.

TITOLO VII - NORME SPECIALI

Art. 53 EDIFICI ESISTENTI IN CONTRASTO CON LE DESTINAZIONI DEL P.I.

1. Gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni del P.I., purché rispondenti alla normativa in vigore alla data della loro costruzione, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva.
2. Fino al momento della realizzazione delle previsioni di P.I., per gli eventuali edifici esistenti sono possibili gli interventi di cui all'art. 3 comma 1 lett. a), b) del D.P.R. 380/2001.

Art. 54 STRUTTURE DI NATURA "*PARTICOLARE*"

1. È consentita l'installazione, in aderenza alla costruzione principale e fatta salva la dimostrazione dell'assoluta impossibilità di adottare tale soluzione e per motivate esigenze di arredo giardino, di "pergole" e "pergolati" privi di copertura aventi le seguenti caratteristiche e dimensioni:
   a) avere caratteristiche di struttura "aggiunta";
   b) essere privi di qualsiasi tipo di copertura;
   c) essere decorosamente composte e mantenute e non violare il decoro architettonico;
   d) essere correttamente inserite rispetto al prospetto interessato dell'edificio;
   e) avere un ingombro massimo in proiezione orizzontale di 30 m², esclusi gli eventuali aggetti dei travetti secondari, comunque ammessi fino ad un massimo di 50 cm. di sporto rispetto alla trave principale.

   Dette strutture non concorrono al computo della superficie coperta, del volume e delle distanze tra edifici, dovranno tuttavia rispettare la distanza dai confini di proprietà stabilita in 1,50 ml. per ciascuna Z.T.O. La distanza inderogabile dalle strade dovrà essere minima di 3,00 ml. In riferimento alle norme edilizio-urbanistiche di ciascuna zona, l'installazione eseguita ai sensi del presente articolo è subordinata alla presentazione di S.C.I.A. ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

   La realizzazione di "pergole" ad una distanza inferiore a 1,50 ml. dai confini di proprietà è ammessa previo accordo fra le parti da formalizzare mediante presentazione di un progetto urbanistico unitario condiviso ed accettato tra le parti interessate.
2. Le strutture a sbalzo, infisse e/o appese nelle pareti degli edifici, non coperte ed esclusivamente con funzione di ornamento e arredo giardino, la cui installazione risulta necessaria per lo sviluppo di piante di tipo rampicante, sono sempre ammesse previa presentazione di una S.C.I.A. ai sensi de DPR 380/2001 e s.m.i. In ogni caso dette strutture devono essere poste a una distanza inderogabile non inferiore a 1,50 ml. dal confine di proprietà e di 3,00 ml. dalle strade pubbliche.
3. È libera la realizzazione di manufatti pertinenziali in legno quali ricoveri attrezzi, legnaie, casette da gioco e simili con altezza media non superiore a 2,00 ml. e superficie coperta fino a 6,00 m² con il limite di un manufatto per unità immobiliare.
4. Per temporanei scopi commerciali (bar, ristoranti, etc.) è ammessa l'installazione di strutture a carattere temporaneo, fatte salve eventuali necessarie autorizzazioni "commerciali", aventi le seguenti caratteristiche:
   a) essere prive di fondazioni;
   b) essere decorosamente composte e mantenute e non violare il decoro architettonico;
   c) essere aperte su almeno due lati;
   d) avere un'altezza al colmo non superiore a 3,00 ml.;

e) essere realizzate con materiali e strutture idonee ad essere facilmente rimosse;

f) essere posizionate a 1,50 ml. dai confini di proprietà e dalle strade.

L'installazione di dette strutture non potranno avere una validità temporale superiore a 90 giorni.

TITOLO VIII - VINCOLI, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, FASCE DI RISPETTO

Art. 55 VINCOLI – GENERALITÀ

I vincoli, gli elementi della pianificazione territoriale superiore e le fasce di rispetto sono elementi il cui contenuto, efficacia, sussistenza e conformazione è definito dalle leggi e dagli strumenti della pianificazione sovraordinati, pertanto eventuali modifiche di tali leggi e strumenti sovraordinati, prevalgono automaticamente sulla disciplina del P.I. e devono essere recepiti.

Le parti del territorio, secondo la grafia adottata dal P.I., sottoposte a particolari vincoli e/o fasce di rispetto sono riconducibili a:

1 - Vincolo Paesaggistico - Codice dei beni culturali e del paesaggio

Gli interventi ammessi in aree vincolate ai sensi dell'art. 136 D.L_{gs} 42/2004 dovranno rispettare le indicazioni della D.G.R.V. n. 986 del 14 marzo 1996 - Atto di indirizzo e coordinamento relativi alla sub-delega ai comuni delle funzioni concernenti la materia dei beni ambientali - (BURV n. 75 del 20/08/1996), con particolare attenzione alle soluzioni progettuali che dovranno rientrare nelle categorie di "Esempio Positivo" come esemplificate nelle schede allegate al provvedimento.

I progetti delle opere ricadenti in suddette aree devono essere corredati di "Relazione Paesaggistica", ai sensi del D.P.C.M. del 12 dicembre 2005, al fine di ottenere l'autorizzazione paesaggista.

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

2 - Vincolo Paesaggistico - Corsi d'acqua

Ai sensi dell'art. 142 del D.L_{gs} 42/2004, sono individuati e tutelati fiumi, torrenti e corsi d'acqua, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 ml. ciascuna, considerati di pregio ambientale. Tale distanza dovrà essere calcolata dal punto di origine del vincolo che risulta essere l'unghia esterna dell'argine principale o, se non vi sono arginature, il limite dell'area demaniale.

I progetti delle opere ricadenti in suddette aree devono essere corredati di "Relazione Paesaggistica", ai sensi del D.P.C.M. del 12 dicembre 2005, al fine di ottenere l'autorizzazione ambientale.

Sono in ogni caso esclusi dal vincolo i tratti tombinati alla data del 6 giugno 1986 dei corsi d'acqua di cui al testo unico n. 1775 dell'11 dicembre 1933, ai sensi della determinazione del Consiglio Regionale del Veneto n. 940 del 28 giugno 1994.

3 - Vincolo Ambientale e Paesaggistico del territorio

Vengono mantenuti e adeguati agli obiettivi strategici del P.A.T. riportando sul P.I. le aree di pregio ambientale e paesaggistico del territorio comunale, precedentemente già individuate dal P.R.G. e parzialmente riperimetrate, finalizzate alla salvaguardia, alla tutela, al ripristino ed alla valorizzazione delle caratteristiche risorse ambientali che caratterizzano gli ambiti stessi. All'interno di tali aree sono ammessi solamente:

a) interventi di potenziamento e manutenzione del verde e delle alberature;
b) attività relative all'ordinaria utilizzazione agricola del suolo, secondo gli ordinamenti colturali in atto;
c) interventi di recupero e di ristrutturazione degli edifici esistenti previa l'eliminazione delle superfetazioni che non sono integrate con la tipologia del fabbricato originario. Non sono ammessi interventi di nuova costruzione o ampliamento anche se interrati, ed in conformità della normativa di P.I. della zona in cui ricadono gli interventi.

4 - Vincolo monumentale

I manufatti o le aree scoperte vincolate ai sensi dell'art. 10 D.L_{gs} 42/2004, in quanto rilevanti testimonianze storico-culturali, sono appositamente individuati nella tavola di piano, mentre l'esatta individuazione catastale è quella contenuta negli specifici provvedimenti di vincolo, comprese le pertinenze scoperte delle ville e dei complessi monumentali che risultano in stretta connessione con il bene vincolato. Gli interventi sugli immobili sottoposti a tutela diretta ed indiretta, debbono garantire la conservazione dei caratteri dell'impianto originario, con particolare riferimento ai rapporti tra pieni e vuoti, alla tutela degli apparati decorativi sia degli esterni che degli interni, degli intonaci, degli infissi e dei portoni.

Negli interventi di recupero e riuso dei manufatti dovranno essere tutelati gli ambiti assoggettati a vincolo per i quali si dovrà prevedere la sistemazione delle aree scoperte circostanti e il mantenimento e/o ripristino dei segni morfologici di testimonianza storico-documentale caratterizzanti il sito.

All'interno degli ambiti vincolati sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b), c), comma 1, art. 3 D.P.R. 380/2001. Potranno essere ammessi interventi diversi per la sola tutela del vincolo in conformità al parere dell'organo competente.

5 - Vincolo archeologico

Per i Siti Archeologici, delimitati e tutelati ai sensi del D.L_{gs} 42/2004, si dovranno ricercare soluzioni per la tutela e la valorizzazione individuando le modalità richieste dalla diversità dei beni, tenendone in considerazione la natura e l'estensione, lo stato di conservazione e la possibilità di fruizione da parte del pubblico.

I progetti delle opere ricadenti in suddette aree devono essere corredati di "Relazione Paesaggistica", ai sensi del D.P.C.M. del 12 dicembre 2005, al fine di ottenere l'autorizzazione stessa e da una accurata indagine non invasiva del sottosuolo, con tecniche di rilevamento strumentali.

In tutto il territorio comunale i ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico o artistico devono essere immediatamente posti a disposizione delle autorità competenti, dandone comunicazione al Responsabile dell'Area Tecnica, ed alla Soprintendenza competente per territorio.

Non sono consentite opere di recinzione o che modifichino la morfologia del suolo.

6 - Viabilità principale / Fasce di rispetto

Ai sensi del D.L_{gs} 285/1992 "Nuovo Codice della Strada" e D.P.R. 495/1992 "Regolamento d'esecuzione e di attuazione" nonché D.M. n. 1404 dell'1 aprile '68 sono definite esternamente al confine stradale, fuori dal perimetro dei centri abitati e degli insediamenti previsti dal P.I., le fasce di rispetto istituite ai fini della sicurezza della circolazione. Dettano norme da rispettare:

a. nella realizzazione di nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o ampliamenti fronteggianti le strade;
b. nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza;
c. nell'impianto di alberi, la cui distanza dal confine stradale non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 6,00 ml., nella realizzazione di siepi vive, a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore ad 1 ml. sul terreno, la cui distanza dal confine stradale non può essere inferiore a 1,00 ml. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori ad 1,00 ml. costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre i 30 cm. dal suolo;
d. nella realizzazione di siepi vive o piantagioni di altezza superiore ad 1 ml. sul terreno, la cui

distanza dal confine stradale non può essere inferiore a 3,00 ml. Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore ad 1,00 ml. sul terreno costituite come previsto alla lettera precedente, e per quelle di altezza inferiore ad 1,00 ml. sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre i 30 cm. dal suolo.

e. nell'ubicazione di chioschi, edicole od altre installazioni anche a carattere provvisorio, per i quali valgono i vincoli di cui alle lettere d) ed e);
f. nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione laterale, la cui distanza dal confine stradale può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi od escavazioni, ed in ogni caso non inferiore a 3,00 ml.

Le disposizioni di cui ai commi precedenti non si applicano alle opere e colture preesistenti.
Gli ampliamenti dei fabbricati possono essere concessi soltanto se non sopravanzano l'esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto
Nelle fasce di rispetto stradale potranno realizzarsi, oltre alle opere stradali e ciclopedonali, interventi di interesse pubblico relativi all'arredo urbano, alle canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche (acquedotti, elettrodotti, gasdotti, etc.), alle aree di parcheggio e stazioni di servizio per rifornimento di carburanti. Non sono ammessi scivoli o rampe di accesso a locali interrati.
Infine, la realizzazione delle opere è comunque subordinata al parere favorevole dell'autorità competente alla tutela della fascia di rispetto e sono fatte salve le eventuali deroghe da questa concesse.

7 - Ferrovia / Fasce di rispetto

Nell'edificazione e nella realizzazione di manufatti lungo la sede ferroviaria dovranno essere rispettate le prescrizioni di cui al Titolo III del D.P.R. 753 dell'11 luglio '80, con particolare riguardo agli art.40-47-49-54-58-59.
La distanza dal limite della zona di occupazione della rotaia ferroviaria deve essere non inferiore a 30,00 ml. Eventuali deroghe sono ammesse in presenza delle autorizzazioni di cui all'art. 60 del D.P.R. 753/80.

8 - Idrografia / Servitù idraulica

In tutto il territorio si applicano le disposizioni vigenti in materia di Polizia Idraulica, in particolare le disposizioni specifiche di cui al R.D. 368/1904 e al R.D. 523/1904, e di tutela dal rischio idraulico; l'intervento o il manufatto entro la fascia dovrà essere specificamente autorizzato dalla competente Autorità idraulica, fermo restando l'obbligo di tenere completamente sgombera da impedimenti una fascia di almeno 5 ml., secondo il regolamento del Consorzio di Bonifica competente; in ogni caso sono assolutamente vietate nuove edificazioni entro la fascia di 10 ml., salvo deroga concessa dall'Ente idraulico preposto.
Nella tavola dei vincoli del P.I. sono indicati i corsi d'acqua demaniali , tuttavia il rispetto delle disposizioni di cui ai R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904, è prescritto anche per i corsi d'acqua non demaniali nei quali scorre acqua pubblica.

9 - Idrografia / Zone di tutela

Fatte salve le disposizioni per i corsi d'acqua pubblici di cui al DL_{gs} 42/2004, il P.I. identifica lungo i corsi d'acqua di pregio ambientale delle zone di tutela all'interno delle quali devono essere rispettate le seguenti disposizioni:

- non sono consentite nuove edificazioni;
- le opere attinenti al regime idraulico, alle derivazioni d'acqua, agli impianti, etc., nonché le opere necessarie per l'attraversamento dei corsi d'acqua devono essere realizzate nel rispetto dei

caratteri ambientali del territorio; mantenendo i profili naturali del terreno, le alberate, le siepi con eventuale ripristino dei tratti mancanti e recupero degli accessi alle rive.

All'interno delle fasce di rispetto previste dall'art. 41, comma 1, lettera g), della L.R. 11/2004 e ricadenti nella zona con destinazione agricola, sono ammessi in conformità a quanto stabilito dalla normativa specifica di zona, 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 e s.m.i.;
b. i cambi di destinazione d'uso da destinazione agricola a residenziale mediante recupero dell'annesso rustico esistente;
c. ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico sanitaria vigente (dotazione di servizi igienici, copertura di scale esterne, etc.);
d. opere pubbliche o di interesse pubblico compatibili con la natura ed i vincoli di tutela.

10 - Cimiteri / Fasce di rispetto

Si applicano le disposizioni specifiche di cui al T.U. leggi sanitarie - R.D. 1265/1934 e art. 57 D.P.R. 285/90. Non sono consentite nuove edificazioni salvo per i seguenti casi:

a. opere pubbliche relative al cimitero, a parcheggi, a verde attrezzato, a campi sportivi, ed impianti tecnologici che non vadano a incidere con le disposizioni previste dal vincolo;
b. per gli edifici esistenti, gli interventi di cui alla lettera a), b), c), d) dell'articolo 3 del D.P.R. 380/2001, il cambio di destinazione d'uso e l'ampliamento nella percentuale del 10% (esigenze igienico-sanitarie, barriere architettoniche) del volume esistente;
c. Eventuali interventi puntuali specificatamente previsti dal P.I., previo parere igienico-sanitario.

11 - Allevamenti zootecnici intensivi / Fasce di rispetto

Per gli allevamenti zootecnici intensivi, vanno applicate le specifiche disposizioni di cui alla D.G.R.V. n. 3178/04 e 329/2010.

L'individuazione degli edifici riportata negli elaborati grafici del P.I., può essere modificata secondo le condizioni rilevabili al momento e certificabili con parere U.L.S.S., senza che ciò costituisca variante al P.I. Devono essere rispettate le disposizioni specifiche di cui all'art. 40 allevamenti zootecnici intensivi.

Gli allevamenti presenti all'interno delle Z.T.O. "A", "B", "C", devono essere ricollocati in zone appropriate, questo anche mediante l'eventuale uso della perequazione.

12 - Impianti di comunicazione elettronica / Criteri di localizzazione / Fasce di rispetto

Per assicurare (L.R. 29/93 e s.m.i., L.R. 11/2004, art. 13, comma 1, lett. q), L. 36/2001, D.L$_{gs}$ 259/03, D.P.C.M. 8 luglio 2003) il corretto insediamento urbanistico e territoriale degli impianti al fine di minimizzare l'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici e nel rispetto del principio di cautela dovrà essere redatto a aggiornato un apposito Regolamento per l'installazione e la modifica di impianti per telecomunicazioni generanti campi elettromagnetici, nel frattempo vige quello adottato con D.C.C.

13 - Elettrodotti / Fasce di rispetto

Nella progettazione di nuovi elettrodotti in corrispondenza di aree gioco per l'infanzia, di ambienti abitativi, di ambienti scolastici e di luoghi adibiti a permanenze non inferiori a quattro ore e nella progettazione dei nuovi insediamenti e delle nuove aree di cui sopra in prossimità di linee ed installazioni elettriche già presenti nel territorio, ai fini della progressiva minimizzazione dell'esposizione ai campi elettrici e magnetici generati dagli elettrodotti operanti alla frequenza di 50 Hz, viene fissato dall'art. 4 del D.P.C.M. dell'8 luglio 2003 l'obiettivo di qualità di 3 μTesla per il valore dell'induzione magnetica, da

intendersi come mediana dei valori nell'arco delle 24 ore nelle normali condizioni di esercizio.

Alla luce della nuova metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto, approvata con Decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare in data 29 maggio 2008 - *Metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti*- la Direzione Territoriale Nord-Est della società Terna Rete Italia ha rilasciato la planimetria delle linee interessanti il territorio comunale con l'indicazione delle relative distanze di prima approssimazione (Dpa).

Nelle tavole di Piano sono riportate le distanze di prima approssimazione (Dpa) così come fornite in modo informatico dal citato Ente.

14 - Pozzi di prelievo idropotabile / Fasce di rispetto

Ove non presente uno specifico studio idrogeologico, atto ad individuare aree geometriche di tutela differenti da quella circolare, è istituita una fascia di rispetto di 200 ml. dall'occhio di fonte.

Si applicano le disposizioni specifiche di cui al $D.L_{gs}$ 152/2006, in particolare rispetto alle attività e destinazioni d'uso vietate/consentite all'interno delle aree di salvaguardia delle risorse idriche, come definite all'art. 94 del Decreto stesso.

La zona di tutela assoluta è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni: essa, in caso di acque sotterranee e, ove possibile, per le acque superficiali, deve avere un'estensione di almeno 10 ml. di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e deve essere adibita esclusivamente a opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio.

La zona di rispetto è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta da sottoporre a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata. In assenza dell'individuazione da parte della Regione della zona di rispetto ai sensi del comma 1, art. 94, del citato $D.L_{gs}$, la medesima ha un'estensione di 200 ml. di raggio rispetto al punto di captazione o di derivazione, ove non presente uno specifico studio idrogeologico che ne abbia regolarmente ridotta l'estensione del vincolo. All'interno della suddetta zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

a. dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
b. accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
c. spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
d. dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
e. aree cimiteriali;
f. apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
g. apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali/quantitative della risorsa idrica;
h. gestione dei rifiuti;
i. stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
j. centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
k. pozzi perdenti;
l. pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 kilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. È comunque vietata la stabulazione

di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

Per gli insediamenti o le attività di cui sopra, preesistenti, ove possibile, sono adottate le misure per il loro allontanamento anche con il ricorso alla compensazione urbanistica con il credito edilizio di cui al P.I. approvato. In ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza.

Ai sensi del citato decreto D.L$_{gs}$, la Regione potrà disciplinare diversamente, all'interno delle zone di rispetto, le seguenti strutture o attività:

1. fognature;
2. edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione;
3. opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio;
4. pratiche agronomiche e contenuti dei piani di utilizzazione.

In tal caso la disciplina regionale prevarrà automaticamente su quella del PI.

I progetti per eventuali interventi edificatori sono subordinati al parere favorevole delle autorità competenti.

15 - Cave e Discariche / Fasce di rispetto

Per gli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto sono ammessi esclusivamente interventi di restauro e risanamento conservativo nonché per l'adeguamento alle norme igienico sanitarie e di sicurezza sul lavoro, previo nulla osta obbligatorio dell'ULSS e dell'Autorità delegata alle funzioni di polizia di cave e torbiere. L'Amministrazione Comunale nella formulazione del parere, normato dalla L.R. 44 del 07/09/1982, potrà proporre particolari prescrizioni, per la salvaguardia del patrimonio e dell'ambiente circostante e subordinare ogni suo consenso alla messa in opera degli opportuni provvedimenti per la tutela del paesaggio quali rilevati inerbati o cortine piantumate in prossimità dei luoghi di cava.

16 - Depuratori / Fasce di rispetto

Si applicano le disposizioni specifiche di cui al D.Min.LL.PP. 4 febbraio 1977 e s.m.i.

Non sono consentite nuove edificazioni salvo le opere relative agli impianti di depurazione e ai parcheggi.

17 - Vincolo sismico

L'intero territorio comunale è classificato come "Zona 3" ai sensi della O.P.C.M. 3519/2006 e s.m.i. Si applicano le prescrizioni di legge vigenti e le disposizioni di cui alla D.C.R.V. 67/2003 e D.G.R.V. 71/2008.

18 - Invariante di natura geologica – Elementi geologici del territorio

In tali ambiti, non vanno previsti interventi di trasformazione se non per la loro conservazione, valorizzazione e tutela. Nel medesimo sito non vanno effettuate modifiche morfologiche ed idrologiche, se non per motivi di stabilizzazione dei pendii e bonifica dei terreni

19 - Invariante di natura paesaggistica - Ambiti di linea di orizzonte

In tutti i casi di nuova edificazione si dovranno prevedere:

- uno studio di impatto visivo e l'adozione di adeguate opere di mitigazione;
- il rispetto dei caratteri tipologico-costruttivi riconoscibili nella tradizione locale (dimensione, composizione, materiali costruttivi e di finitura, elementi decorativi, colorazioni di paramento murario, di copertura, degli infissi, etc.);
- non sono ammessi sbancamenti del terreno che alterino la percezione visiva delle linee di crinale;
- non sono ammesse, se non in casi di motivata esigenza valutata dall'Amministrazione Comunale, nuove infrastrutture stradali o reti tecnologiche in superficie (elettrodotti, linee telefoniche aeree);

- non sono ammesse le installazioni pubblicitarie ad eccezione di tutta la segnaletica direzionale e informativa d'interesse storico turistico e i mezzi pubblicitari di modeste dimensioni posti nelle sedi delle imprese;
- altezza massima di due piani fuori terra;
- giacitura coerente con la stabilità del versante;
- interramento di parte dei volumi, qualora lo consenta l'orografia del terreno;

Negli ambiti ricadenti all'interno contemporaneamente di tale invariante e di vincoli paesaggistici ai sensi del $D.L_{gs}$ 42/2004 sono ammesse, previa procedura di sportello unico, strutture agricole non impattanti previste dal piano aziendale.

20 - Invariante di natura paesaggistica - Viabilità panoramica – Coni visuali

Il P.I. individua e precisa i coni visuali, quali "cartoline dei luoghi", per tutelare le vedute rilevanti identificative dei luoghi e dei borghi, puntualizzando l'area soggetta alla protezione del paesaggio storico e naturale generato dal cono visuale.

In tali ambiti si dovrà attenersi agli indirizzi successivi:

- per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui alla lettera a), b), c), d) dell'articolo 3 del DPR n. 380 del 2001, senza aumenti di altezza dei manufatti e variazioni significative dell'ingombro;
- non sono ammesse nuove edificazioni - lettera e) dell'articolo 3 del DPR n. 380 del 2001 - fino ad una profondità di 200 ml. dal punto generatore del cono visuale o comunque fino alla prima barriera visiva;
- le aree di sosta esistenti, attrezzate o attrezzabili come punti panoramici, non possono essere soppresse o chiuse, salvo che per motivi di sicurezza e di pubblica incolumità;
- non sono ammesse le installazioni pubblicitarie con eccezione delle targhe, dei cartelli e di tutta la segnaletica direzionale e informativa di norma e di interesse storico turistico.

Inoltre, negli ambiti di tratti stradali facenti parte della viabilità panoramica saranno seguiti gli indirizzi:

- vanno evitati gli interventi che limitino le visuali di interesse paesaggistico. In particolare va evitata l'edificazione di nuovi manufatti edilizi ai margini della viabilità panoramica al di fuori del perimetro del ambito urbanizzato o dell'edificazione diffusa, sul lato a favore di veduta, o su entrambi i lati nel caso di doppia veduta.

21 - Invariante di natura ambientale – Ambiti di Varco agricolo non compromesso

La tutela è finalizzata ad arrestare i processi degenerativi in corso orientando l'evoluzione delle parti degradate verso situazioni di equilibrio, concependo la valorizzazione come condizione per il mantenimento delle caratteristiche ambientali; in particolare si dovrà auspicare:

- la conservazione e la salvaguardia delle caratteristiche di naturalità e biodiversità evitando le monoculture estensive ed impedendo la sostituzione o l'integrazione delle essenze non pertinenti alla zona;
- la promozione della conoscenza degli ambiti di interesse naturalistico anche attraverso la realizzazione di percorsi didattici e/o punti di osservazione guidata impedendo smembramenti e separazione delle aree verdi;
- la conservazione ed incentivazione del riuso di tecniche e pratiche colturali tradizionali tendenti all'agricoltura biologica.

In tali ambiti, pertanto, si ammette il solo esercizio dell'attività agricola tradizionale escludendo l'attività

di cava, discarica di inerti, depositi di rifiuti o materiali di qualsiasi genere.

Sono consentite edificazioni per l'attività agricola entro i 100 ml. dal perimetro degli edifici esistenti solamente previo il ricorso alla procedura di sportello unico secondo quanto previsto dagli artt. 2 e 5 del D.P.R. 447/98 e s.m.i.

22 - Invariante di natura paesaggistica – Grandi alberi

Gli interventi di abbattimento saranno consentiti solo in caso di dimostrate ragioni fitosanitarie, statiche, di pubblica incolumità e comunque con apposita autorizzazione e sostituzione con nuovi esemplari di specie analoga.

23 - Invariante storico monumentale - Ville Venete ed edifici di valore monumentale e testimoniale

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

Per tali edifici vige quanto stabilito dal grado di protezione assegnato dal presente piano (articolo 24 N.T.O.) e sono vietati tutti gli interventi e le attività che possono causarne la distruzione e il danneggiamento.

24 - Invariante storico monumentale - Manufatti minori di interesse ambientale e testimoniale

Per tali manufatti sono vietati tutti gli interventi e le attività che possono causarne la distruzione, il danneggiamento o il deturpamento.

Devono essere possibilmente conservate o ripristinate le vecchie pavimentazioni della viabilità minore.

Fontane, abbeveratoi, pozzi, capitelli e altri manufatti anche privi in sé di particolari valori architettonici, ma la cui immagine è ormai parte consolidata del paesaggio, dovranno essere mantenuti in buone condizioni da parte dei proprietari.

Art. 56 INDIRIZZI E CRITERI PER I CONTESTI FIGURATIVI DEI COMPLESSI MONUMENTALI E DELLE VILLE VENETE

Il PI individua nella tavola di piano i contesti figurativi, intesi come ambiti di insieme ad interesse paesaggistico a tutela dell'immagine identificativa del territorio, degli edifici o insiemi di grande valore architettonico, dei percorsi che vi sono connessi, dell'organizzazione agraria e del paesaggio che questa ha generato. Al fine del mantenimento e della valorizzazione degli elementi costitutivi del paesaggio, degli accessi, degli assi prospettici e della percezione da diversi punti visuali del immagine tutelata, in tali ambiti in particolare si devono:

- vietare smembramenti e comunque separazione tra aree verdi, edifici e contesto paesaggistico che compromettano l'integrità e le relazioni con l'immediato intorno;
- conservare i beni attraverso interventi di manutenzione continua e programmata in rapporto al tipo di uso previsto, alla tipologia e alla composizione delle masse arboree;
- evitare l'introduzione di essenze non pertinenti e mantenere in efficienza gli elementi di arredo storico presenti;
- il colore delle facciate, dei manufatti e degli spazi scoperti dovrà essere in armonia con la bellezza del contesto figurativo con colori tenui o previa valutazione della Commissione Edilizia;
- vietare e prevedere l'eliminazione di cartellonistiche pubblicitarie, infrastrutture tecnologiche (elettrodotti, impianti di telefonia mobile, etc.) che deturpano il contesto rovinando

irrimediabilmente l'immagine dello stesso, ed elementi che motivatamente non si ritengano consoni allo stesso;

- prevedere apposite mitigazioni prevalentemente con barriere arboree nei punti di contatto tra gli ambiti interessati dal presente articolo e le nuove zone di espansione.

Il contesto figurativo ha la finalità di conservare la volumetria esistente e il rapporto tra superficie coperta e superficie libera.

In area a contesto figurativo, che costituisce zona a sé stante, per gli edifici esistenti sono concessi interventi di cui alle lettere a), b), c), d) comma 1, art. 3 del D.P.R. 380/2001 e non vi possono essere realizzati nuovi edifici o ampliamenti se non espressamente previsti nelle presenti norme.

Sono fatti salvi eventuali accorpamenti di fabbricati condonati, laddove l'intervento edilizio, rispettoso della tipologia rurale tipica, comporti un miglioramento dell'impatto visivo dei fabbricati compresi nel contesto considerato, a giudizio insindacabile del Responsabile dell'Ufficio Tecnico, sentita la competente Commissione Edilizia Comunale.

In tali ambiti gli interventi dovranno essere assoggettati ad apposito PP che preveda:

A) con riferimento alle opere pubbliche cedute extra – standard quale "contributo aggiuntivo":

- il grado di necessità delle opere per l'Amministrazione Comunale (anche in rapporto agli stanziamenti di bilancio e alle previsioni del Programma delle opere pubbliche dell'Ente);
- l'indice di gradimento dell'opera;
- i tempi di realizzazione degli interventi pubblici a carico del soggetto proponente;

B) con riferimento agli effetti generali indotti dall'intervento urbanistico:

- il grado di conformità con gli strumenti urbanistici e la strategia di pianificazione perseguita dal Comune;
- il grado di compatibilità ambientale e di viabilità urbana.

L'intervento potrà interessare più ambiti di intervento, anche non contigui, purché diretti al raggiungimento della medesima finalità.

In tali zone possono essere individuate aree a standard.

Art. 57 PIANI PARTICOLAREGGIATI (P.P.)

Spetta al Consiglio Comunale, in relazione agli sviluppi del P.I., approvare di volta in volta la formazione di Piani Particolareggiati (P.P.) di cui alla legge 17 agosto 1942, n. 1150 "Legge urbanistica" e successive modificazioni.

Nelle aree soggette ad obbligatoria formazione di P.P. non potranno essere rilasciate concessioni edilizie se non dopo che sia intervenuta l'approvazione secondo la vigente normativa. Nell'intervallo di tempo tra l'adozione e l'approvazione del P.P., le stesse saranno tenute in sospeso, a norma ed entro i termini di legge di salvaguardia 3 novembre 1952, n. 1902.

Per ciascun Piano Particolareggiato (P.P.) i parametri urbanistici da utilizzare per la redazione del P.U.A. sono i seguenti:

- Indice di fabbricabilità territoriale I_t = 2,00 m³/m²;
- Altezza massima: H_{max} = 10,50 ml.;
- Destinazioni d'uso ammesse:
  1. residenziale per un minimo del 60%;
  2. commerciale e direzionale per un massimo del 40%;

In sede di esecuzione del P.P., il P.U.A. potrà prevedere rispetto al P.I. precisazioni e/o modificazioni del

proprio perimetro funzionali alla progettazione complessiva dell'intervento con il limite massimo del 10% (dieci per cento) e trasposizioni di zone e aree conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, purché nel rispetto della originaria capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi.
Le superfici da destinare a servizi sono quelle di cui all'art. 11 delle presenti norme nelle proporzioni delle singole destinazioni d'uso; tali superfici possono essere distribuita anche in più livelli.

Art. 58 AREE DI RIQUALIFICAZIONE, RISTRUTTURAZIONE E RICONVERSIONE

Il P.I. individua le aree, in ambito urbano o sul territorio, totalmente o parzialmente interessate da insediamenti di tipo produttivo oppure da attività di cava per le quali, a causa della loro collocazione all'interno di zone prevalentemente residenziali o in contesti di valore paesaggistico, che dovranno essere assoggettati a progetti di riqualificazione - anche quando comprenda il trasferimento delle attività produttive insediate - ristrutturazione e riconversione. Tali ambiti già individuati dal P.A.T. includono:

a) In ambito urbano

- Via Trento zona D4/1 – Ditta ex Maglificio Ziche: riqualificazione e riconversione di attività produttiva dismessa di media dimensione posta in adiacenza dell'edificato residenziale: si prevede la possibilità di insediamento di attività residenziali, direzionali e commerciali, con possibile riutilizzo dei fabbricati esistenti tramite la predisposizione di un SUA.
- Via Trento zona D4/1 – Ditta ESTEL S.p.A.: riqualificazione e riconversione di attività produttiva compresa nell'edificato residenziale: si prevede la possibilità di insediamento di attività residenziali, direzionali e commerciali.
- Via Manzoni zona F/41 – Ditta GROUP S.p.A.: attività commerciale inserita all'interno di una vasta ed in parte attrezzata area di pubblico interesse: si prevede il recupero e ricomposizione del sito con l'attribuzione di un credito edilizio per la dismissione dell'immobile e l'eventuale trasferimento dell'attività all'interno degli ambiti espressamente destinati agli insediamenti produttivi, e/o negli ambiti che il P.A.T. aveva precedentemente individuato come linee preferenziali di sviluppo delle funzioni produttive.
- Via Trieste zona C2.8/1 – Ditta Salumificio Busin: riqualificazione e riconversione di attività produttiva compresa e contornata da aree di pubblico interesse in un ambito residenziale: si prevede la possibilità di trasformazione dell'area per insediamenti di carattere residenziale, direzionale e commerciale, oltre alla definizione delle previsioni di interesse pubblico, con miglioramento della qualità urbana.
- Via S. Pio X zona B16/1 - Ditta Maglificio Monti: riqualificazione e riconversione di attività produttiva di media dimensione compresa nell'edificato residenziale: si prevede la possibilità di insediamento di attività residenziali, direzionali e commerciali, con miglioramento della qualità urbana.

b) Nel territorio aperto

- Via Galvani zona E2 - ex Covatoio: complessi di edifici un tempo destinati a covatoio, in parte dismessi, posti lungo l'autostrada A31: si prevede la riqualificazione dell'attività con riconversione sempre a fini agricolo produttivi.
- Via del Costo zona E2 – Attività di lavorazione marmi e produzioni miste - commerciali: articolati insediamenti sorti lungo la SP 116 "Caltrano" a destinazione mista (produttivo e

commerciale), posti in posizione strategica ai confini del territorio comunale: si prevede la possibilità di insediamento di attività direzionali e commerciali, con miglioramento della qualità urbana e dei servizi.

- Via Vivaldi - Cava di materiali inerti "Bai": interventi di ricomposizione ambientale con finalità a servizi ed attrezzature di interesse pubblico, sportivo e ricreativo oppure la ricomposizione del fondo a fini agricoli secondo le sistemazioni fondiaria preesistenti e ancora desumibili dall'intorno.

Il P.I. subordina la pianificazione degli interventi alla presentazione di un SUA secondo gli obiettivi e le finalità previste dal P.A.T.

Gli interventi andranno realizzati secondo i criteri della perequazione urbanistica, perseguendo l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, della potenzialità edificatoria riconosciuta e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali e dei servizi.

Art. 59 AREE SOGGETTE AD INTERVENTI PER IL MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' URBANA E TERRITORIALE

Il P.I. individua dei contesti o degli ambiti con lo specifico obiettivo del miglioramento della qualità urbana da perseguirsi attraverso l'attuazione di mirati interventi di mitigazione tali da garantire una protezione ambientale e paesaggistica nonché da filtro tra ZTO aventi caratteristiche urbanistiche tra loro non compatibili.

Gli interventi dovranno essere finalizzati a:

- migliorare la qualità ambientale e paesaggistica dell'ambito;
- individuare le mitigazioni ambientali in aree interessate da qualsiasi forma di inquinamento (rumore, polveri, fumi, etc.);
- favorire la ricchezza funzionale per migliorare la qualità urbana;
- definire interventi per la riqualificazione e rigenerazione ecologica.

L'attuazione del P.I. prevede, allo scopo, la formazione di fasce ecologiche boscate capaci di contribuire alla eliminazione o alla mitigazione degli scompensi ambientali, compresi quelli determinati dall'impatto visivo di edifici e manufatti in genere.

Gli interventi di cui ai precedenti comma sono soggetti ad accordi tra Comune e soggetti privati ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004, per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di interesse generale.

È sempre ammesso il ricorso agli strumenti del credito edilizio, della compensazione ambientale e della perequazione urbanistica tra parte pubblica e privata.

TITOLO IX - NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 60 INDIRIZZI E CRITERI PER L'APPLICAZIONE DELLA PROCEDURA DELLO SPORTELLO UNICO

Il PI assume, quali criteri generali di riferimento per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive, i criteri stabiliti dal P.A.T. vigente, sono pertanto assoggettabili alla procedura dello sportello unico tutte le attività esistenti che di fatto operino nel territorio comunale.

Per i progetti di ampliamento delle attività produttive in zona propria o impropria che non si conformano alle indicazioni previste dal presente P.I., ma si conformano ai criteri stabiliti dal P.A.T., l'Amministrazione Comunale può, motivatamente, procedere con quanto previsto dal D.P.R. n. 160 del 7 settembre 2010 e dalla L.R. 55 del 31 dicembre 2012.

Per i procedimenti che comportino variazione al P.A.T., si coordinano le procedure previste dalla L.R. 55 del 31 dicembre 2012, secondo il combinato disposto dell'art. 14, comma 10 ed art. 15 della L.R. 11/2004. Resta in ogni caso l'obbligo di integrare la documentazione progettuale con gli obblighi conseguenti alla VAS della variante proposta e di verifica della sostenibilità ambientale secondo la normativa vigente.

Art. 61 PIANI ATTUATIVI CONFERMATI

1. Con apposito perimetro sono state individuate nelle tavole di progetto le zone nelle quali è già stato adottato o approvato un Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.), secondo le norme dello strumento urbanistico generale allora vigente. Sono confermate tutte le previsioni dei P.U.A. approvati nonché i parametri edilizi ed urbanistici dello stesso, in particolare:

n. Piano	Denominazione	Approvazione
1	**Piano di Recupero del Centro Storico**	Delibera di Giunta Provinciale n. 11755/5558 del 01/09/1992
2	**Piano di Recupero di iniziativa pubblica "S. Pio X°"**	Delibera di Consiglio Comunale n. 84 del 27/10/1998
3	**Piano di Recupero di iniziativa pubblica "Ferrarin"**	Delibera di Consiglio Comunale n. 51 del 20/09/2004
4	**Piano di Recupero di iniziativa pubblica "Corte"**	Delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 12/05/2003
5	**Piano di Recupero di iniziativa pubblica "Garziere"**	Delibera di Consiglio Comunale n. 59 del 23/09/1999
6	**Piano di Recupero di iniziativa pubblica "Via Dante"**	Delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 20/04/2009
7	**Piano di Recupero di iniziativa pubblica "Via Monte Cimone"**	Delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 14/04/2010
8	**Piano di Recupero di iniziativa privata "La Colombara"**	Delibera di Consiglio Comunale n. 58 del 28/09/2000
9	**Piano di Recupero di iniziativa privata "Piazzale Roma"**	Delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 13/03/1995
10	**Piano di Lottizzazione di iniziativa pubblica "Campagnola 2"**	Delibera di Consiglio Comunale n.77 del 19/12/2000
11	**Piano di Lottizzazione residenziale di iniziativa pubblica "Santa Rosa"**	Delibera di Consiglio Comunale n. 11 del 10/03/1998
12	**Piano di Lottizzazione residenziale di iniziativa pubblica "Santa Rosa 2"**	Delibera di Giunta Comunale n. 109 del 13/06/2012
13	**Piano per l'Edilizia Economica Popolare "Strada Provinciale Pasubio"**	Delibera di Consiglio Comunale n. 55 del 30/09/1997
14	**Piano per Insediamenti Produttivi "Vegri"**	Delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 24/02/1999
15	**Piano Particolareggiato "Cascina Eberle"**	Delibera di Consiglio Comunale n. 87 del 20/12/2004

16	**Piano di Lottizzazione residenziale di iniziativa privata "Casette"**	Delibera di Consiglio Comunale n. 63 del 26/07/1995
17	**Piano di Lottizzazione residenziale di iniziativa privata "Mondin"**	Delibera di Consiglio Comunale n. 61 del 27/07/1989
18	**Piano di Lottizzazione residenziale di iniziativa privata "Sud di Via Trieste"**	Delibera di Consiglio Comunale n. 90 del 05/11/1987
19	**Piano di Lottizzazione residenziale di iniziativa privata "De Muri - Baggio - Munaretto"**	Delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 30/03/1983
20	**Piano di Lottizzazione residenziale di iniziativa privata "Via J.F.Kennedy"**	Delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 04/06/2007
21	**Piano di Lottizzazione residenziale di iniziativa privata "Kennedy"**	Delibera di Consiglio Comunale n. 82 del 24/11/2005
22	**Piano di Lottizzazione residenziale di iniziativa privata "Carretta"**	Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 20/04/2009
23	**Piano di Lottizzazione residenziale di iniziativa privata "Via Padova"**	Delibera di Consiglio Comunale n. 36 del 22/09/2010
24	**Piano di Lottizzazione residenziale di iniziativa privata "Via Cristoforo Colombo"**	Delibera di Consiglio Comunale n. 26 del 14/07/2010
25	**Piano di Lottizzazione commerciale di iniziativa privata "Strada Provinciale delle Garziere"**	Delibera di Consiglio Comunale n. 61 del 25/07/1990

2. Qualora detti piani attuativi siano decaduti, rimangono in vigore gli indici urbanistici stereometrici del piano approvato.
3. È altresì ammesso, previa variante al P.U.A. vigente, l'adeguamento ai nuovi parametri urbanistici ed edilizi stabiliti dal P.I., con il contemporaneo adeguamento della dotazione di aree a standard.
4. Il P.I. individua e perimetra con apposita simbologia il territorio già destinato a P.E.E.P. e a P.I.P.; all'interno vale quanto previsto dagli elaborati planimetrici e dalle norme di attuazione dei rispettivi approvati piani in attuazione.
5. Decorso il termine stabilito per l'esecuzione dei piani, questi diventano inefficaci per la parte non attuata, rimanendo fermo soltanto a tempo indeterminato l'obbligo di osservare, nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti, gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabilite dal piano stesso.

Art. 62 TOLLERANZE

Ai sensi dell'art. 34, comma 2-ter del D.P.R. 380/2001, comunque fatti salvi i diritti di terzi, non si ha parziale difformità del titolo abilitativo se in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano, per singola unità immobiliare, il 2% (due per cento) delle misure delle previsioni progettuali.

Art. 63 POTERI DI DEROGA

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previo parere favorevole del competente ufficio tecnico comunale e deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel D.L$_{gs}$ 42/2004 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.
2. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'art. 7 della Legge 241 del 7 agosto 1990.
3. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione del P.I., fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, e quanto disposto dal Codice Civile.

Art. 64 NORME ABROGATE E NORME DI SALVAGUARDIA

Sono abrogate le norme comunali contrarie o comunque incompatibili con le presenti disposizioni o che disciplinano diversamente un determinato oggetto.

Qualora vi fosse divergenza tra i grafici del P.I. a scale diverse, prevalgono le indicazioni del grafico a scala maggiore. Se vi fossero divergenze tra grafici e misure o dati contenuti nelle presenti norme, prevalgono le indicazioni delle Norme Tecniche Operative.

Si applicano le norme di salvaguardia previste dalle vigenti disposizioni di legge.

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Capitolo Primo - Natura e scopi del regolamento

Art. 1 Responsabilità dei committenti, dei progettisti, dei direttori e degli assuntori dei lavori e loro legittimazione professionale

- La responsabilità civile, disciplinare e penale prevista dalla legge a carico, rispettivamente, dei committenti – interessati ai lavori o titolari della concessione - dei progettisti, dei direttori dei lavori e degli assuntori degli stessi, si estende anche all'osservanza delle disposizioni contenute nel presente Regolamento.
- I progettisti e i direttori dei lavori devono essere, nell'ambito delle rispettive competenze, ingegneri, architetti, geometri, periti edili, periti agrari o dottori in agraria, iscritti ai rispettivi ordini, collegi o albi professionali.

Capitolo Secondo - Titoli abilitativi

Art. 2 Interventi liberi

Gli interventi di manutenzione ordinaria e gli altri interventi descritti all'art. 6 del D.P.R. n. 380/'01 non richiedono alcuna preventiva denuncia o permesso di costruire. Gli interventi di manutenzione ordinaria riguardano le opere necessarie a riparare parti delle strutture, delle murature e delle coperture, tra cui quelli finalizzati al mantenimento delle caratteristiche in atto. Tali opere, destinate a mantenere in efficienza l'aspetto formale dell'edificio, non possono comportare modifiche o alterazioni di alcun genere alle strutture ed agli elementi architettonici e decorativi in contrasto con quanto previsto dalle norme tecniche di attuazione in relazione ai gradi di protezione assegnati agli edifici ricadenti in Z.T.O. "A", "E4" e per quelli censiti con scheda B e quelli di particolare interesse storico e ambientale.
Sono inoltre considerati liberi i seguenti interventi:

a. Gli impianti tecnologici a servizio di un solo edificio quali reti fognarie, idriche, del gas e simili a condizione che siano completamente interrati e mantengano invariato lo stato dei luoghi, fatta salva l'eventuale autorizzazione ai sensi del vincolo idrogeologico. Si ricorda che la rete di distribuzione dei servizi è considerata pubblica fino al contatore compreso. Qualsiasi intervento su questa parte di rete deve essere autorizzato dalla società che gestisce lo specifico servizio anche se il tratto interessato ricade in proprietà privata.
b. Le recinzioni per uso agricolo se realizzate con pali in legno e filo di ferro fino a un'altezza massima di 1,00 ml. Le stesse dovranno comunque rispettare il disposto del $D.L_{gs}$ 285/1992 (Cod. della Strada) e successive modificazioni ed integrazioni.
c. Gli interventi legati alla sperimentazione di prodotti e materiali e all'innovazione tecnologica, purché siano di natura temporanea, non comportino alterazioni permanenti del territorio, siano in zona produttiva, fatte salve le disposizioni del codice civile.
d. La realizzazione di canne fumarie o tubi di evacuazione fumi per adeguamenti alla normativa vigente in materia, posti su edifici esterni alle Z.T.O. "A" ed "E4" ed ad esclusione degli edifici censiti con scheda B e di particolare interesse storico ed ambientale. Per tutti gli altri casi si veda l'articolo relativo alle opere soggette a D.I.A.;
e. Interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma

dell'edificio;

f. Richiamato l'art. 3 della L.R. 22 gennaio 2010 n. 10, l'installazione di impianti solari termici o fotovoltaici di qualsiasi potenza , aderenti o integrati nei tetti degli edifici , con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda, di superficie non superiore a quella della copertura, è assoggettata a semplice comunicazione preventiva al Comune , fatto salvo quanto previsto dal DL_{gs} 42/2004 " Codice dei beni culturali e del paesaggio".

g. La realizzazione di manufatti pertinenziali in legno quali ricoveri attrezzi, legnaie, casette da gioco e simili con altezza media non superiore a 2,00 ml. e superficie coperta fino a 6,00 m^2 con il limite di un manufatto per unità immobiliare.

Le circostanze di pericolo o di pubblica incolumità legittimano solo gli interventi strettamente necessari, richiedendosi comunque il rispetto delle norme fissate dal presente Regolamento per ciascun tipo di intervento edilizio.

Gli interventi liberi che interessano immobili che alterino in modo sostanziale lo stato dei luoghi sono comunque soggetti ad autorizzazione dell'Autorità preposta alla tutela del vincolo.

Art. 3 Opere eseguite dal Comune, dalla Provincia, dalla Regione o dallo Stato

Le opere pubbliche eseguite dal Comune, dalla Provincia, dalla Regione o dallo Stato seguono le direttive in materia di Lavori Pubblici.

Per quanto attiene alle opere pubbliche realizzate dal Comune di Zanè l'atto di approvazione del progetto esecutivo costituisce Permesso a Costruire.

Art. 4 Norme per la presentazione dei progetti

1. Le domande di Permesso di Costruire, Segnalazione Certificata di Inizio Attività, Denuncia di Inizio Attività, Procedura Abilitativa Semplificata, Attività libera soggetta a comunicazione preventiva vanno formulate tramite la modulistica disponibile nel sito istituzionale del Comune da compilare in modo corretto e completo . Ogni variazione dei dati deve essere comunicata al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale.
2. Alle istanze vanno allegate, in copia, le ricevute di versamento effettuate per tasse, contributi e diritti previsti da leggi o regolamenti.
3. In tutti i casi, potrà essere richiesta la presentazione di ulteriore documentazione necessaria a comprovare la conformità del progetto alle norme di legge, ai regolamenti e agli strumenti urbanistici.

Art. 5 Evidenza dei titoli abilitativi a costruire e del progetto

I titoli abilitativi a costruire ed i disegni allegati , firmati nel caso di Permesso a Costruire dall'Ufficio Tecnico Comunale, devono essere disponibili in cantiere per essere esibiti agli agenti predisposti al controllo.

In ogni cantiere, deve essere apposto all'esterno, ben visibile, un cartello delle dimensioni di 1.00 x 1.50 ml. nel quale devono essere chiaramente leggibili: oggetto e numero del permesso di costruire o denuncia di inizio attività, committente, progettista, direttore dei lavori, imprese, nonché il coordinatore per la progettazione e per l'esecuzione relativo alla normativa in materia di sicurezza

Art. 6 Certificato di destinazione urbanistica

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, su richiesta di chi ne abbia interesse, rilascia un certificato di destinazione urbanistica che, in relazione alle opere previste, specifica per l'immobile oggetto della

richiesta le disposizioni degli strumenti urbanistici territoriali, generali e attuativi vigenti e/o adottati, nonché gli altri vincoli posti anche da autorità diverse da quelle aventi competenze in materia urbanistica. La procedura di rilascio del certificato è disciplinata dall'art. 30 del D.P.R. 380/01 nonché dalla normativa in vigore in materia di procedimento amministrativo. Il certificato va rilasciato dal Comune nel termine di 30 giorni dalla richiesta e conserva validità fino a che non intervengano modificazioni nella disciplina vigente e comunque non oltre un anno dalla data di rilascio.

Art. 7 Parere preventivo

Il privato interessato alla realizzazione di un progetto che risulti particolarmente impegnativo o che presenti comunque problemi di inserimento urbanistico o paesaggistico o che sia condizionato da permessi di costruire già rilasciati o in istruttoria, può chiedere al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale una preliminare valutazione.

A tale fine, il privato, con la richiesta di parere preventivo, fa pervenire, in relazione al tipo di intervento, gli studi preliminari, gli elaborati di progetto, plastici, schizzi ed una relazione tecnica di massima, idonei ad inquadrare l'opera nel contesto urbanistico ed ambientale, prospettando le possibili soluzioni progettuali, i materiali utilizzati e l'inserimento finale.

La relazione del Responsabile del Procedimento si limiterà ad indicare le questioni tecniche e progettuali affrontate, le valutazioni espresse, le prescrizioni particolari alle quali la progettazione esecutiva dovrà fare riferimento. Essa dovrà fare riferimento e preciserà quali elaborati tecnici, oltre a quelli definiti dal presente regolamento come obbligatori, devono essere presentati per rispondere alle questioni tecniche sopra indicate.

Il parere espresso sul progetto presentato non è vincolante ai fini dell'esame del progetto definitivo ma, qualora il richiedente si sia adeguato alle indicazioni fornite in sede di valutazione preventiva, dovranno essere specificatamente indicati i motivi di un'eventuale determinazione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale difforme sul progetto definitivo.

Art. 8 Vigilanza sulle costruzioni

L'Ufficio Tecnico Comunale, anche con il ricorso della Polizia Municipale, esercita la vigilanza sulle costruzioni che si eseguono nel territorio del Comune, per assicurare la rispondenza alle norme di legge urbanistico-edilizie e delle presenti Norme Tecniche Operative ed alle modalità esecutive fissate nel titolo abilitativo a costruire;-

Le opere eseguite in assenza o in difformità dal titolo sono sanzionate ai sensi degli art. 30 e seguenti del DPR 380/01 e successive modificazioni e integrazioni. Ai fini dell'applicazione delle sanzioni, si richiama quanto disposto nei medesimi articoli.

Capitolo Terzo - L'Ufficio Tecnico Comunale e la Commissione Edilizia Comunale

Art. 9 Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale (U.T.C.) è responsabile in via esclusiva dell'attività amministrativa, della gestione e dei relativi risultati. A titolo esemplificativo gli compete:

a. l'individuazione dei dipendenti responsabili del procedimento;
b. il rilascio del certificato di destinazione urbanistica;
c. l'emanazione dei provvedimenti in materia edilizia e urbanistica a rilevanza esterna;
d. la scelta di assoggettare al parere della Commissione Edilizia richieste o progetti non già espressamente assoggettati ad esso dal presente Regolamento;

e. la convocazione e la presidenza della Conferenza di Servizi;
f. l'esercizio della vigilanza sugli interventi di trasformazione edilizia e territoriale;
g. l'irrogazione delle sanzioni edilizie e amministrative;
h. l'invio dei provvedimenti di autorizzazione Beni Ambientali corredati dai pareri della Commissione Edilizia Integrata, alla Soprintendenza competente;
i. ogni altro provvedimento o azione nell'ambito delle proprie competenze.

Art. 10 Il Responsabile del Procedimento

Le competenze del responsabile del procedimento sono definite dalla normativa vigente in materia di procedimento amministrativo, nonché, nello specifico in materia edilizia, dal D.P.R. 380/2001.

Il Responsabile del procedimento ispira la propria attività in modo da favorire la partecipazione al procedimento amministrativo dell'interessato e/o degli interessati al procedimento stesso, secondo il principio di collaborazione, nella fase dell'iniziativa e, secondo il principio del contraddittorio, nella fase di valutazione dei fatti.

Il coordinamento istruttorio da parte del Responsabile del procedimento assicura, nei riguardi di tutti gli interessati, l'unicità del momento decisionale. I referenti di altri servizi comunali coinvolti nel procedimento assumono il ruolo di soggetti responsabili all'interno dell'Amministrazione.

Il Responsabile del procedimento accerta d'ufficio i fatti, disponendo il compimento di tutti gli atti all'uopo necessari nonché adottando ogni misura per l'adeguato sollecito svolgimento dell'istruttoria. A tali fini, il Responsabile dispone l'acquisizione di dichiarazioni, documenti e accertamenti, anche indirizzando tali disposizioni alle diverse Direzioni comunali preposte. Le disposizioni in tal modo impartite prefigurano l'esercizio di potestà funzionalmente sovraordinate. In ogni caso, la partecipazione alle riunioni della Conferenza dei vari Servizi e/o Direzioni coinvolte nell'istruttoria, deve intendersi obbligatoria.

Art. 11 Attribuzioni della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia Comunale (C.E.C.) è istituita ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 380/2001 ed è l'organo tecnico consultivo del Comune in materia urbanistica ed edilizia.

Rispetto ai progetti che vengono sottoposti, sia nell'ambito delle procedure per il rilascio dei provvedimenti di edilizia privata, sia nell'ambito delle procedure per l'approvazione di opere pubbliche, la Commissione valuta la qualità architettonica ed edilizia delle opere, con particolare riguardo al loro corretto inserimento nel contesto urbano ed ambientale.

Il parere della C.E.C. è obbligatorio per gli interventi di seguito elencati:

- Piani di Assetto del Territorio (P.A.T.);
- Piani di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.),
- Piano degli Interventi (P.I.);
- Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.)
- Interventi di nuova edificazione, ampliamento, ristrutturazione edilizia, restauro e loro varianti, l'installazione di mezzi pubblicitari, tende ed elementi di arredo urbano compresi nella zona territoriale omogenea " A" del P.I. ;
- Progetti preliminari, definitivi di opere pubbliche redatti ai sensi del DL_{gs} 163/06 e successive modificazioni ed integrazioni , ad esclusione degli interventi di manutenzione;
- Interventi soggetti al permesso di costruire in deroga (art. 14 del D.P.R. n. 380/01 e successive modificazioni ed integrazioni);
- Abusi edilizi e sanzioni riferiti ad interventi eseguiti in assenza o difformità dal titolo edilizio

abilitativo;

- Pratiche Edilizie e problematiche che a giudizio del responsabile dell'Area Tecnica o suo delegato siano meritevoli del preventivo parere della Commissione Edilizia Comunale;

Art. 12 Composizione e funzionamento della Commissione Edilizia Comunale

La Commissione Edilizia Comunale è l'organo consultivo del Comune. Essa è formata da 5 membri eletti dal Consiglio Comunale e da un membro di diritto.

È sempre membro di diritto:

- Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale o un Tecnico suo delegato che presiede la Commissione Edilizia Comunale quale Presidente.

Sono membri eletti dal Consiglio Comunale:

- n°5 persone nominate con voto limitato ad uno, dei quali 2 sono eletti dalle minoranze consiliari, scelti tra persone che abbiano i requisiti per la nomina a Consigliere Comunale, e competenza tecnica, estetica e amministrativa in materia di edilizia urbanistica. Almeno uno deve essere laureato in architettura od ingegneria .

I membri elettivi durano in carica un periodo massimo di cinque anni, sono rieleggibili ed esercitano comunque le loro funzioni fino alla nomina dei successori.

Non può essere eletto a far parte della Commissione chi sia parente di primo o di secondo grado, affine di primo grado, adottante o adottato di altro componente delle Commissione.

Le sedute ed il funzionamento della C.E.C. sono regolate dagli Art. 289-290 T.U. 4 febbraio 1915 n.148 e s.m.i.

Il Presidente fissa la data di convocazione della C.E.C., stabilisce l'ordine dei lavori, conduce la discussione e ne trae le conclusioni; ne fa redigere i verbali che devono essere controfirmati dai componenti la Commissione Edilizia presenti all'esame dell'istanza.

Per la validità delle sedute è richiesta la presenza del Presidente e la maggioranza dei componenti. Le riunioni non sono pubbliche, tuttavia la Commissione può sentire, qualora questi ne facciano domanda scritta, o convocare, qualora ne ravvisi l'opportunità, i firmatari delle istanze soggette al parere della C.E.C.

Il parere è espresso a maggioranza dei componenti presenti alla seduta . In caso di parità il voto del Presidente determina la valutazione finale.

I pareri della C.E.C. devono essere congruamente motivati, essi sono obbligatori ma non vincolanti per il Responsabile dell'Area Tecnica; ove peraltro lo stesso non si determini in conformità a tali pareri, dovrà dare congrua motivazione del suo provvedimento, che deve essere trasmesso alla C.E.C. nella sua prima successiva seduta.

La Commissione può, qualora ne ravvisi la necessità, effettuare sopralluoghi, al fine di acquisire tutti gli elementi necessari per una esatta valutazione delle opere per le quali è richiesto il suo parere.

Il Presidente ha facoltà di incaricare uno dei membri della Commissione a fungere da relatore su particolari progetti.

Art. 13 La Commissione Edilizia Integrata

La Commissione è integrata nelle ipotesi e secondo le modalità stabilite dalla normativa vigente, da due esperti nominati dal Consiglio Comunale scelti tra laureati in architettura, ingegneria, urbanistica, agraria, materie ambientali ed artistico - monumentali; la qualificazione di esperto va documentata con presentazione di curriculum. Il Consiglio Comunale ha altresì facoltà di nominare con le medesime

modalità i rispettivi sostituti.

Il Presidente fissa la data di convocazione della Commissione, stabilisce l'ordine dei lavori, conduce la discussione e ne trae le conclusioni.

Per la validità delle sedute è richiesta la presenza del Presidente e della metà degli altri componenti. Tra questi ultimi è necessaria la presenza di almeno uno dei componenti esperti in bellezze naturali e di tutela dell'ambiente. Il parere è espresso a maggioranza dei componenti presenti alla seduta della Commissione. In caso di parità il voto del Presidente determina la valutazione.

Il parere degli esperti in bellezze naturali e di tutela dell'ambiente va distintamente verbalizzato anche se favorevole. Le loro valutazioni vanno puntualmente indicate anche nell'autorizzazione prevista dalla normativa vigente in materia di tutela dei beni culturali e del paesaggio da trasmettere alla Soprintendenza ai Beni Architettonici e Ambientali.

La Commissione può, qualora ne ravvisi l'opportunità, effettuare sopralluoghi al fine di acquisire elementi necessari per un'esatta valutazione delle opere per le quali è richiesto il suo parere.

Il Presidente ha facoltà di incaricare uno dei componenti della Commissione a fungere da relatore su particolari progetti o ad assumere la presidenza in caso di incompatibilità.

Gli interventi da eseguire in area sottoposta a vincolo, per i quali non è necessaria l'autorizzazione prevista dalla normativa vigente in materia di tutela dei beni culturali e del paesaggio, sono quelli previsti dalla medesima come di seguito riportato ed integrato:

a. manutenzione ordinaria;
b. manutenzione straordinaria;
c. consolidamento statico e restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici;
d. interventi inerenti l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie ed altre opere civili, e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio;
e. il taglio colturale, la forestazione, la riforestazione, le opere di bonifica, antincendio e di conservazione da eseguirsi nei boschi e nelle foreste indicati dalla normativa vigente in materia di tutela dei beni culturali e del paesaggio purché previsti ed autorizzati in base alle norme vigenti in materia;
f. leggeri spostamenti di forometrie già autorizzate o esistenti;
g. aggiunta di alcuni fori, sulle facciate degli edifici, che rispettino le simmetrie già presenti;
h. rifacimento di intonaci e colorazioni analoghi agli esistenti o con lievi discostamenti cromatici;
i. aggiunta di canne fumarie e camini di tipologie conformi a quelle esistenti o tradizionali;
j. modifiche di serramenti esterni su fori esistenti.

Sono soggetti al parere della Commissione Edilizia Integrata gli interventi previsti dal D.P.R. 380/2001, all'art. 22, commi 1, 2 e 3, ricadenti in aree sottoposte ad un vincolo previsto dall'art. 23, comma 3 del medesimo D.P.R. e non rientranti tra quelli indicati al comma precedente.

In questi casi la Commissione Edilizia Integrata esprime il proprio parere solo sugli aspetti ambientali ai fini della tutela del bene oggetto di vincolo e senza alcun riferimento agli aspetti urbanistici ed edilizi.

Capitolo Quarto - Esecuzione delle opere

Art. 14 Punti di perimetro e di livello

Il titolare del titolo abilitativo a costruire, prima di dare inizio ai lavori, può chiedere all' Ufficio Tecnico Comunale (U.T.C.) l'approvazione dei punti fissi di perimetro e di livello (allineamenti e quote verticali), che devono essere osservati scrupolosamente.

L'Ufficio Tecnico Comunale (U.T.C.) effettua sopralluogo entro dieci giorni dalla domanda e redige, in contraddittorio con la parte, un verbale che richiama i grafici approvati.

L'assuntore dei lavori è tenuto a fornire personale e mezzi d'opera necessari per tali operazioni.

Art. 15 Inizio e termine dei lavori

Il titolare del titolo a costruire deve denunciare all' Ufficio Tecnico Comunale le date di inizio e di ultimazione; è in facoltà del medesimo far seguire accertamenti e sopralluoghi anche senza il contraddittorio della parte interessata.

Nel caso di nuove costruzioni la data di inizio si identifica con l'escavo della fondazione o con l'eventuale sbancamento del terreno interessato, o con la manomissione dell'edificio preesistente; la data di ultimazione è quella in cui l'opera può essere dichiarata ultimata mediante verbale di fine lavori a firma del titolare del titolo a costruire e del Direttore dei lavori.

Nel caso di opere di urbanizzazione, relative alla realizzazione di Piani attuativi, l'inizio dei lavori si identifica con i primi movimenti in terra e l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella relativa convenzione.

In mancanza delle dichiarazioni, di cui al primo comma del presente articolo, oltre alle sanzioni previste dal presente regolamento a carico dei contravventori, sono assunte, come data di inizio dei lavori, la data del Permesso a Costruire, come data di ultimazione, quella dell'accertamento Comunale.

Qualora nella domanda di cui all'art. 4 non siano stati indicati i nominativi del Direttore e dell'Assuntore dei lavori, la loro designazione e la relativa accettazione e l'elezione di domicilio devono risultare, ove richiesti dal medesimo articolo, dalla denuncia di inizio lavori.

Art. 16 Occupazioni e manomissioni di suolo e sottosuolo pubblico

Ove per l'esecuzione di opere edilizie sia necessaria l'occupazione temporanea o permanente, o la manomissione di suolo o sottosuolo o spazio aereo pubblico, l'interessato deve presentare apposita domanda all' Ufficio Tecnico Comunale ad ottenere la relativa separata concessione di occupazione.

La domanda deve precisare l'ubicazione, la durata e lo scopo dell'opera e deve contenere sufficienti indicazioni grafiche atte a localizzarla.

Le modalità di occupazione e di esecuzione sono fissate nella Concessione di occupazione; in ogni caso i lavori devono essere condotti con le cautele necessarie a garantire la pubblica incolumità.

L' Ufficio Tecnico Comunale ha la facoltà di revocare la Concessione di occupazione di imporre il ripristino della situazione preesistente, provvedendovi d'Ufficio e a spese dell'interessato in caso di inadempienza, dopo che siano trascorsi due mesi dall'interruzione dei lavori non causata da ragioni di forza maggiore.

La tassa di occupazione viene determinata in base al relativo regolamento Comunale.

In caso di manomissione, a garanzia del ripristino l'Ufficio Tecnico Comunale subordina il rilascio della Concessione di occupazione al versamento di una congrua cauzione che viene restituita dopo che le pavimentazioni, i manufatti e gli impianti pubblici siano stati ripristinati a perfetta regola d'arte seconde le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale.

In caso di inadempienza, si procede d'Ufficio, a spese dell'interessato, ai sensi del D.P.R. 207/2010.

In corrispondenza dei luoghi di transito o stazionamento deve essere sistemato all'altezza del solaio di copertura del piano terreno un soppalco di sicurezza (mantovana) a protezione contro la caduta di materiali dall'alto. Tale protezione può essere sostituita da una chiusura continua in graticci sul fronte del ponteggio qualora presenti le stesse garanzie di sicurezza, o con la segregazione dell'area sottostante.
In presenza di gru a torre il cui braccio possa raggiungere luoghi esterni al cantiere dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti atti a garantire gli estranei dal pericolo di caduta di materiali dall'alto.

Capitolo Quinto - Uso dei fabbricati e dei manufatti

Art. 17 Certificato di agibilità

Ogni immobile soggetto per norma alla certificazione di agibilità non può essere utilizzato senza il preventivo rilascio di detto certificato da parte del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, che può avvenire anche tacitamente nei modi previsti dal D.P.R. 380/01, art. 25.
Il predetto certificato è altresì richiesto per tutti i locali soggetti alla frequenza dell'uomo anche in immobili diversi dall'uso abitativo, oppure dopo l'esecuzione di interventi sugli immobili esistenti che abbiano comportato modifiche ai parametri igienico - sanitari in conseguenza del cambio di destinazione d'uso, con o senza opere, o nel caso in cui la nuova destinazione imponga il rispetto di parametri igienico - sanitari diversi da quelli richiesti per il precedente utilizzo.
Quando l'agibilità non è dovuta, è sufficiente la presentazione di un'asseverazione da parte del progettista e del richiedente con la quale si attesti la conformità dei lavori eseguiti al progetto approvato e alle norme igienico-sanitarie vigenti e si metta in evidenza che gli interventi eseguiti non hanno peggiorato le condizioni igienico-sanitarie che l'immobile presentava prima dell'esecuzione degli interventi stessi.
Il certificato di agibilità, richiesto tramite la modulistica predisposta dal Comune di Zanè disponibile nel sito internet istituzionale, è rilasciato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale o tacitamente assentito ai sensi dell'art. 25 del D.P.R. 380/01. L'agibilità vale per la destinazione d'uso richiesta, certifica che la costruzione è stata eseguita in conformità al progetto approvato, che i muri sono convenientemente prosciugati e che non sussistono altre cause di insalubrità. In detta certificazione è indicata la destinazione delle singole unità immobiliari e dei relativi accessori in conformità con le indicazioni rilevabili dagli elaborati allegati ai titoli abilitativi presentati o rilasciati.
Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, acquisita la domanda di rilascio di certificato di agibilità, può verificare, nei 30 giorni successivi, la sussistenza delle necessarie condizioni igienico - sanitarie e la conformità delle opere al progetto approvato.
Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale può comunque disporre un'ispezione, anche successivamente al rilascio del certificato di agibilità o alla formazione del silenzio assenso, e dichiarare la non agibilità dell'immobile nel caso in cui verifichi l'assenza dei requisiti richiesti per la certificazione di agibilità.
Trasferimenti, nuovi insediamenti di attività produttive, ristrutturazioni delle stesse che avvengano anche in assenza di opere, devono essere comunque comunicati dai titolari al competente settore dell'U.S.S.L. ai sensi della legislazione vigente.

TITOLO II - NORME RELATIVE ALLA EDIFICAZIONE

Capitolo Primo - Caratteristiche edilizie

Art. 18 Cortili e lastrici solari

I cortili e i lastrici solari chiusi devono avere una superficie non inferiore al 25% della somma delle superfici delle pareti che li circondano.

La distanza minima tra le pareti opposte deve essere quella stabilita dagli articoli relativi al distacco tra i fabbricati prevista dalle Norme Tecniche Operative del P.I.

Nel caso di cortili delimitati da muri di cinta, le superfici di essi vanno computate al fine della determinazione del rapporto tra superficie del cortile e superficie dei muri di perimetro.

I cortili devono essere facilmente accessibili dall'esterno anche a mezzo di locali comuni di disobbligo.

Nel caso di edifici disposti a "c" si intende per cortile interno l'area compresa fra le due ali dei fabbricati, limitatamente alla loro confrontanza.

I cortili interni devono essere pavimentati lungo i muri, per una fascia minima di mt.1.20 e muniti di idoneo sistema di raccolta e smaltimento delle acque piovane.

Art. 19 Chiostrine

La superficie non deve essere inferiore al 7% della somma delle superfici delle pareti perimetro della chiostrina.

Devono essere previste la pavimentazione, lo smaltimento delle acque meteoriche ed una efficace ventilazione con diretta comunicazione verso l'esterno, alla base della chiostrina.

Art. 20 Costruzioni accessorie

Nelle zone residenziali tutti i locali accessori, quali autorimesse, magazzini, lavanderie, legnaie, etc., devono far parte del fabbricato principale ed essere armonicamente composti con esso, sia nella forma che nel materiale.

Le aree coperte ed i volumi relativi a dette costruzioni sono da computarsi ai fini del calcolo degli indici di fabbricazione.

Per i fabbricati esistenti nelle zone residenziali, ove la superficie del lotto lo consenta, sono ammessi locali accessori quali autorimesse, magazzini, lavanderie, legnaie ecc. staccati dal fabbricato principale, qualora ne sia dimostrata l'assoluta necessità e l'impossibilità di realizzarli a ridosso del fabbricato stesso, salvo il rispetto della normativa stabilite dal P.I. in merito alle distanze, volumetria, rapporto di copertura ecc.

Art. 21 Decoro degli edifici

Le costruzioni devono rispettare nel loro aspetto esterno il decoro edilizio ed inserirsi armonicamente nel contesto urbano.

A tale riguardo l'Ufficio Tecnico Comunale, su eventuale conforme parere della Commissione Edilizia (C.E.C.), ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacatura, tinteggiatura, etc.) e la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere, etc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali, al fine di conseguire soluzioni più corrette, anche se preesistenti alla data di approvazione del presente regolamento.

Quando, per effetto dell'esecuzione di un'opera edilizia autorizzata, taluna parte di un edificio esistente venga a trovarsi esposta alla pubblica vista e venga a costituire, a motivato giudizio della C.E.C.,

deturpamento al decoro della città, è facoltà del l'Ufficio Tecnico Comunale di intimare ai proprietari il rifacimento di tali parti secondo un progetto da approvarsi ai sensi del presente R.E.C.
In tal caso l'Ufficio Tecnico Comunale notifica al proprietario dell'edificio invito a predisporre il progetto di sistemazione del prospetto interessato entro il termine massimo di giorni 180 dalla notifica; decorso infruttuosamente tale termine si procederà d'ufficio con spese a carico del proprietario dell'edificio.

Art. 22 Cave

Le cave costituiscono attività industriali di grande rilievo urbanistico per le modificazioni che esse comportano nel territorio.
Peraltro, l'apertura, la coltivazione e l'ampliamento delle stesse sono regolate dalle leggi speciali ed in particolare dalla legge regionale n. 44/82 e dal D.P.R. 616 del 24.7.1977.

Art. 23 Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico

Gli aggetti su spazi aperti al pubblico, salva diversa precisazione per la zona contenuta nella N.T.O. del P.I. sono regolamentati nel modo seguente:

a) sono sempre consentiti aggetti non superiori a 15 cm.;
b) oltre i 3.00 ml. di altezza sono ammessi aggetti solo in corrispondenza dei marciapiedi e con una sporgenza massima di 1.50 ml. e in ogni caso non oltre il filo esterno del marciapiede;
c) oltre i 5.00 ml. di altezza sono consentiti aggetti, anche in mancanza di marciapiede, fino alla concorrenza massima di sporgenza di 1.50 ml.

Debbono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:

1) Per tende davanti ad aperture: sono ammesse le tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a 2.20 ml. e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno 50 cm. dal filo esterno del marciapiede; l'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscano ostacoli al traffico o comunque limitino la visibilità.
2) Per lanterne, lampade, fanali, insegne ed altri infissi, qualsiasi elemento da applicare alle facciate degli edifici deve rispettare i limiti di sporgenza definiti al primo comma del presente articolo. I serramenti prospettanti su spazi aperti al pubblico non devono sporgere da paramento esterno ad una altezza inferiore a 5.00 ml. qualora la strada sia sprovvista di marciapiede, ad una altezza non inferiore a 3.00 ml. ove fosse provvista di marciapiede. Sotto i portici e sui marciapiedi relativi a nuove costruzioni posta sulla linea stradale, sono ammesse le finestre in piano orizzontale a livello del suolo, per dare luce ai sotterranei, purché siano ricoperte da elementi trasparenti a superficie scabra o da griglie a maglia stretta, staticamente idonee, collocate a perfetto livello del suolo; possono venire praticate negli zoccoli dei fabbricati o nelle alzate dei gradini e debbono sempre essere munite di opportune difese.

Art. 24 Comignoli, mensole a sovrastrutture varie

Gli eventuali elementi emergenti oltre le coperture devono essere risolti architettonicamente ed eseguiti con materiali di provata solidità, sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici.
I camini industriali ed i locali nei quali siano collocati forni per pane, pasticceria e simili, sono soggetti alle norme particolari dettate dalla legislazione vigente. In ogni caso le canne fumarie ed i forni della caldaie a vapore, dei focolai industriali ed impianti consimili dovranno essere totalmente indipendenti da altre canne fumarie.

Art. 25 Recinzione delle aree private

a. Per le recinzioni delle aree private valgono le seguenti precisazioni:
   1. le recinzioni delle aree private devono essere realizzate con siepi, cancellate, muri, grigliati, ecc. e non superare l'altezza di 1.80 ml. misurata dalla quota media del piano stradale prospettante o dal piano di campagna, in ogni caso la parte cieca della recinzione non potrà superare l'altezza massima di 0,80 ml. Oltre tale altezza la recinzione può essere proseguita con coronamenti aperti alla vista, costituiti da ringhiere o simili.
   2. In prossimità degli incroci stradali, in ogni caso non potrà in alcun modo essere recintato lo spazio formato dal triangolo isoscele avente il vertice nel punto di incrocio dei cigli stradali, due lati a partire dal vertice sui cigli stradali, per una lunghezza di 7.00 ml. e il terzo lato costituito dalla congiungente i due punti estremi distanti 7.00 ml. dal vertice. Per le siepi o altre piante arboree dovranno essere rispettate le distanze dai confini fissate dall'art. 892 del Codice Civile. L'Ufficio Tecnico Comunale, sentita la Commissione Edilizia, può vietare l'uso delle recinzioni e può imporre l'adozione di soluzioni architettonicamente unitarie.

b. entro i limiti delle zone destinate ad impianti industriali o ad essi assimilati, valgono le norme di cui alla lettera a) con le seguenti precisazioni: in corrispondenza degli incroci, non potrà essere recintato il triangolo isoscele avente il vertice nel punto di incrocio dei cigli stradali, due lati a partire dal vertice sui cigli strada li, per una lunghezza di 10.00 ml. e il terzo lato costituito dalla congiungente i due punti estremi distanti 10.00 ml. dal vertice.

c. entro i limiti delle zone agricole, le recinzioni dovranno essere realizzate preferibilmente con elementi naturali (siepi) o con reti metalliche purché mascherate da vegetazione arbustiva: per documentate esigenze funzionali, lungo le strade pubbliche potranno altresì essere previste recinzioni costituite da cancellate, grigliati etc. di altezza non superiore a 1.20 ml. dalla quota del piano stradale prospettante; la forma, la tipologia ed i materiali impiegati dovranno comunque rispettare le prevalenti caratteristiche ambientali della zona di inserimento. Resta fermo in ogni caso quanto stabilito alla lettera a.2. e il rispetto dell'art.892 del Codice Civile.

d. per tutte le recinzioni: La costruzione dei passi carrai deve essere autorizzata dall'Ente proprietario della strada ai sensi della normativa vigente in materia.
   - Gli accessi devono essere realizzati e mantenuti in condizioni tali da non risultare pregiudizievoli per la sicurezza, l'incolumità, l'igiene pubblica e il decoro.
   - In seguito al rilascio dei provvedimenti richiesti per gli interventi edilizi in corrispondenza di passi carrabili è consentita, a spese dell'edificante, l'apertura di passi carrabili lungo la cordonatura del marciapiede per l'accesso dei veicoli agli spazi privati.
   - Lungo le strade il cancello carraio a delimitazione della proprietà deve essere arretrato minimo di 5.00 ml. dal confine stradale, per consentire la fermata del veicolo in ingresso al di fuori del flusso veicolare e ciclo-pedonale. L'area di sosta posta tra la strada ed il cancello dovrà di norma essere in piano. Al fine di consentire una migliore visibilità, la recinzione dovrà essere provvista di adeguati raccordi.
   - Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, lungo strade a traffico limitato o a fondo cieco, in casi particolari ed in presenza di oggettiva impossibilità tecnica, può approvare misure diverse da quelle stabilite nel comma precedente o consentire che venga installato il cancello sull'allineamento stradale, a condizione che sia dotato di sistema automatizzato, con comando di apertura a distanza e valutando inoltre la possibilità di far installare uno specchio

parabolico od altri dispositivi di sicurezza. In caso di accessi ad attività produttive il Responsabile potrà imporre arretramenti maggiori di 5,00 ml. dal ciglio stradale per la sosta dei veicoli per particolari motivi di sicurezza.

Norme di carattere generale (distanze):

1. Le recinzioni lungo le strade interpoderali, vicinali, capezzagne, le strade private di accesso comune a più proprietà, a più lotti, etc., devono essere costruite ad una distanza minima di 3.50 ml. dalla mezzeria della strada.
2. Nel caso che siano già state costruite altre recinzioni lungo tali strade, l'Ufficio Tecnico Comunale, su eventuale parere conforme della Commissione edilizia, ha facoltà di volta in volta e valutando l'opportunità della fattispecie, di prescrivere per le nuove recinzioni il rispetto della distanza di 3.50 ml. dalla mezzeria della strada oppure il rispetto dell'allineamento con altre recinzioni esistenti, anche a distanza inferiore a 3.50 ml. dalla mezzeria della strada purché la larghezza complessiva della strada non diventi inferiore a 5.00 ml.
3. Le recinzioni lungo le strade comunali, statali, provinciali, dovranno distare dal ciglio stradale (con esclusione del marciapiede eventualmente esistente) almeno 1.50 ml. e comunque non meno di 4.00 ml. dall'asse strada, salvo che in forza di P.I. o di leggi statali e regionali, non sia prescritta una distanza maggiore e salvo l'allineamento, oltre le distanze sopraindicate, con recinzioni già esistenti.

Art. 26 Marciapiedi

L'Ufficio Tecnico Comunale in sede di rilascio del titolo edilizio abilitativo e come modalità esecutive dello stesso può imporre la costruzione del marciapiede a carico del proprietario dell'area, indicando nel contempo gli allineamenti, le dimensioni, i materiali e le modalità costruttive.

Nella lottizzazione convenzionata, i marciapiedi costituiscono opera di urbanizzazione primaria, il cui onere è a carico del lottizzante.

Nel caso in cui l'edificio sorga in arretrato rispetto al limite del suolo pubblico e l'area rimanente compresa tra questo e l'edificio non possa essere riservata all'uso pubblico o privato, l'area stessa deve essere sistemata a verde o pavimentata a cura e spese del proprietario frontista secondo le modalità dei commi precedenti.

Le opere di manutenzione dei marciapiedi ad uso pubblico sono a carico del Comune escluso quanto eventualmente disposto al rilascio del titolo edilizio abilitativo.

Nel caso che i passi carrai e i marciapiedi vengano completati prima del rilascio del titolo edilizio abilitativo qualora durante l'esecuzione dei lavori si verificassero danneggiamenti agli stessi, il concessionario ne è ritenuto direttamente responsabile e quindi lo stesso sarà tenuto a ripristinare, nei materiali e nelle forme, quanto danneggiato, prima della fine dei lavori.

Art. 27 Portici

I portici ed i passaggi coperti, gravati da servitù di pubblico passaggio, devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte a cura e spese del proprietario, in conto opere ed oneri di urbanizzazione secondaria, se dovuti, in caso contrario a cura del Comune ai sensi dell'art.40 L.U.

Le opere di manutenzione dei portici se pubblici o di uso pubblico sono a carico del Comune (art.40 L.U.).

Al Comune spettano altresì la manutenzione dell'impianto di illuminazione e gli oneri derivanti dalla fornitura di energia elettrica.

Le aree costituenti i portici e i passaggi coperti rimangono di proprietà privata, essendo però gravate da

servitù perpetua di pubblico transito.

L'ampiezza dei portici aperti al pubblico, misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno ed il filo del muro o delle vetrine di fondo, non può essere minore di 2.50 ml. mentre l'altezza non deve essere inferiore a 3.00 ml. salva diversa prescrizione del P.I.

Art. 28 Installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili negli edifici di nuova costruzione.

Ai fini del rilascio del permesso a costruire negli edifici di nuova costruzione deve essere prevista l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica, termica e di condizionamento da fonti rinnovabili secondo la normativa nazionale vigente.

Art. 29 Interventi a favore della mobilità alternativa e sostenibile

Per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 m² e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia non residenziale, è obbligatoria l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box auto, siano essi pertinenziali o meno, in conformità alle disposizioni edilizie di dettaglio fissate nel presente regolamento.

Inoltre, allo scopo di facilitare la riduzione dell'uso dei veicoli privati all'interno del territorio comunale e favorire nel contempo la mobilità sostenibile tramite l'utilizzo dei mezzi di trasporto pubblici, si potrà prevedere la localizzazione, preferibilmente in prossimità o in zone di facile raggiungimento alle reti di trasporto pubblico, di infrastrutture finalizzate alla mobilità alternativa quali colonnine di ricarica veicoli elettrici, car-sharing, bike-sharing, etc.

Capitolo Secondo - Prescrizioni di carattere speciale

Art. 30 Rinvenimenti a carattere archeologico o storico-artistico

Qualsiasi ritrovamento di interesse storico- artistico o archeologico deve essere immediatamente denunciato al Sindaco, sospendendo nel contempo eventuali lavori in corso.

Si applicano comunque le vigenti disposizioni per la tutela delle cose di interesse storico- artistico o archeologico.

Art. 31 Indicatori stradali ed apparecchi per i servizi collettivi.

Al Comune è riservata la facoltà di applicare, nelle proprietà private, gli indicatori stradali e gli apparecchi per i servizi collettivi e particolarmente:

a. tabelle indicanti nomi delle vie e delle piazze;
b. segnaletica stradale e turistica;
c. piastrine dei capisaldi per le indicazioni altimetriche e per la localizzazione di saracinesche, idranti ed altre infrastrutture;
d. mensole, ganci, tubi, paline per. la pubblica illuminazione, semafori, orologi elettrici e simili;
e. quadri per affissioni e simili

Tali applicazioni sono eseguite a cura e spese del Comune e nel rispetto della legislazione vigente.

I proprietari degli immobili interessati sono tenuti al rispetto degli elementi sopracitati, non possono coprirli o nasconderli e sono tenuti al loro ripristino qualora vengano distrutti o danneggiati per fatti loro imputabili.

Art. 32 Numeri civici

All'atto del rilascio del certificato di agibilità, il Comune assegna all'immobile il numero civico e provvede all'applicazione della relativa piastrina.

La spesa conseguente è a carico del privato interessato.

È riservata comunque al comune la facoltà di variare la numerazione civica o di sostituire la segnaletica relativa, con l'obbligo dello stesso al ripristino dell'opera a regola d'arte.

TITOLO III - NORME IGIENICO SANITARIE

Capitolo Primo - Prescrizioni igienico-costruttive

Art. 33 Igiene del suolo e del sottosuolo

Prima di intraprendere nuove costruzioni o modificare costruzioni esistenti, deve essere garantita la salubrità del suolo e del sottosuolo, le buone regole dell'arte del costruire e le norme del regolamento di igiene vigente.

Art. 34 Protezione dall'umidità e dal Radon

Tutti gli edifici devono essere protetti dall'umidità e dal Radon del suolo e del sottosuolo.
Le relative sovrastrutture devono pertanto essere isolate dalle fondazioni mediante opportuna impermeabilizzazione, che impedisca l'imbizione delle murature per capillarità ed il passaggio del gas radon.
I locali di piano terra abitabili devono essere sopraelevati di almeno 10 cm. rispetto alla quota del terreno circostante interessato dalla costruzione.
I pavimenti relativi devono essere impostati su vespaio dello spessore di almeno 40 cm., oppure su solaio con sottostante camera d'aria o scantinato dotati di adeguate canalizzazioni per la dispersione del gas radon.

Art. 35 Isolamento termico e igrometrico

Particolari accorgimenti e adeguati materiali devono essere adottati al fine di realizzare un sufficiente isolamento termico e igrometrico nei locali abitabili ed il benessere termo- igrometrico degli occupanti i locali in dipendenza del tipo di attività svolta, a giudizio del SIP dell'ULSS territorialmente competente.

Art. 36 Isolamento acustico

Particolari accorgimenti e adeguati materiali devono essere adottati al fine di realizzare un sufficiente isolamento acustico dei locali abitabili, siano essi adibiti a residenza o ad attività lavorativa.
I requisiti atti ad assicurare la difesa dei rumori negli edifici dovranno essere eventualmente verificati per quanto concerne:
l'isolamento acustico per via aerea fra ambienti adiacenti e sovrapposti;
l'isolamento acustico fra ambiente interno ed ambiente esterno;
rumorosità provocata da impianti e servizi
rumori di calpestio
A giudizio del SIP dell'ULSS territorialmente competente potranno essere richiesti specifici valori di isolamento al fine di garantire il benessere degli occupanti i locali.
Devono inoltre essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad attenuare le vibrazioni ed i rumori prodotti dagli impianti tecnici interni dell'edificio sentito il parere dell'ARPAV territorialmente competente in conformità alle disposizioni contenute nell'art. 8 del D.M. 5.7.1975 e del D.P.C.M. 5.12.1997 .

Art. 37 Fumi, polveri, esalazioni, rumore ed altri inquinanti fisici (radiazioni ionizzanti, radiazioni elettromagnetiche, etc.)

Il Sindaco, sentiti gli enti competenti preposti al controllo, ha la facoltà di imporre l'adozione di adeguati provvedimenti al fine di evitare inquinamenti atmosferici ed altri danni e disagi relativi alla presenza di fumi, polveri, esalazioni, rumore ed altri inquinanti fisici(radiazioni ionizzanti, vibrazioni, radiazioni

elettromagnetiche ecc.) di varia natura ai sensi degli artt.216 e 217 del TULLSS.
Sono fatti salve le norme vigenti in materia D.L_{gs} 152/2006).
Le canne fumarie devono costituire un corpo unico con il fabbricato, essere adeguatamente coibentate e superare il manto di copertura in modo che le bocche di emissione fatte salve le disposizioni di cui al punto 3.6.15 dell'art.6 del DPR 1391 del 22 dicembre 1970, risultino fuori dalla zona di reflusso al fine di evitare la formazione di contropressioni del camino.
Per gli edifici industriali ed artigianali le emissioni in atmosfera debbono avvenire tramite camini di altezza superiore di almeno 1.00 m. il colmo del tetto, e distare almeno 10 m. da aperture di ventilazione anche di stabili contigui.
I camini non possono comunque sbucare ad un'altezza inferiore a quella del filo superiore dell'apertura più alta nel raggio di 10 ml. Per la valutazione del disturbo da rumore nell'ambiente esterno e negli ambienti abitativi si rimanda al Piano di classificazione acustica approvato.
In ogni caso, a giudizio del SIP dell'ULSS e dell'ARPAV, potranno essere date indicazioni più restrittive a tutela della salute del vicinato.
Il Sindaco fissa i termini dell'inizio e della ultimazione dei lavori , adottando gli opportuni interventi repressivi e sostitutivi, ai sensi dell'art. 217 T.U.L.S.

Capitolo Secondo - Fognature

Art. 38 Condotti e bacini a cielo aperto

Nei condotti a cielo aperto(fossi, canali, scoline, etc.) e nei bacini (laghi, stagni, lagune, etc.) è fatto divieto di immettere direttamente acque diverse da quelle meteoriche.

Art. 39 Convogliamento e depurazione degli scarichi

Le acque reflue devono essere immesse in condotti chiusi di adeguato materiale e di idonee sezioni e pendenza, e convogliate verso opportuni impianti di depurazione e quindi trasferite in corsi d'acqua di portata costante e sufficiente alla diluizione nel rispetto della normativa vigente.
In assenza di una rete di fognatura idonea, tutte le acque reflue, sia domestiche che industriali, devono essere depurate e smaltite nel rispetto della normativa vigente.
Sulle reti esistenti i gestori dovranno effettuare periodici interventi atti ad assicurare l'integrità e la stabilità dei manufatti, la salubrità del territorio, il decoro delle acque e la sopravvivenza della flora e della fauna. Non sono ammessi pertanto acque di scarico colorate, maleodoranti, acide, alcaline, schiumose, oleose, torbide, etc.
Il Sindaco può ingiungere l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti e indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, riservandosi di provvedere ai sensi di legge.
Le acque di scarico derivanti da fabbricati si distinguono in:

- acque meteoriche;
- acque reflue domestiche;
- acque industriali.

Le suddette acque, nel rispetto delle norme vigenti, devono essere raccolte all'origine, allontanate tramite condotti separati e conferite, tra di loro distinte, al recapito finale. Lo smaltimento delle acque meteoriche, diversamente, non dovranno essere convogliate nella fognature pubblica.
Nelle zone servite da pubblica fognatura, qualora il condotto comunale sia unico, è ammessa

l'unificazione delle diverse reti immediatamente a monte del recapito finale ferma restando la possibilità d'ispezione e prelievo di campioni dalle singole reti e dai singoli insediamenti produttivi.
Nelle zone non servite da fognatura comunale, previo trattamento depurativo quali ad esempio subirrigazione, fitodepurazione, o altro sistema di comprovata efficacia, è ammessa la dispersione sul suolo o negli strati superficiali del sottosuolo nei casi e nei limiti imposti dalla legislazione vigente. La scelta ed il corretto dimensionamento dell'impianto di smaltimento autonomo dovranno basarsi sui risultati di un'indagine geologica ed idrogeologica corredata da adeguate indagini geognostiche in sito, finalizzate alla caratterizzazione stratigrafica ed idrogeologica dei terreni. Il dimensionamento dell'impianto dovrà essere calcolato considerando un consumo di acqua pari a 250 l/giorno per abitante. Non sono ammesse vasche a tenuta.
Tutte le reti di scarico devono essere dotate di un dispositivo per il prelievo di campioni per analisi.
Analogo dispositivo deve essere realizzato subito a valle di eventuali impianti privati di depurazione e trattamento degli scarichi.
Gli allacciamenti dei privati alle reti di fognatura pubblica (del tipo misto o del tipo separato per acque reflue e meteoriche), sono concessi nell'osservanza delle vigenti norme in materia e di quanto prescritto nel presente R.E.C. e dall'Ente gestore.
I livelli di prestazione, relativi alle portate di scarico degli apparecchi sanitari installati, sono indicati dalla normativa vigente.

Art. 40 Reti e pozzetti

Nella costruzione delle canalizzazioni interne di uno stabile si devono adottare misure tali da evitare eventuali eccessi di pressione nelle colonne montanti.
Le condutture delle reti di scarico, tutti i pozzetti, le eventuali vasche di trattamento, nonché i pezzi di assemblaggio e di giunzione devono essere costruiti con materiali idonei, impermeabili, a perfetta tenuta ed eseguiti a regola d'arte.
Gli scarichi provenienti da insediamenti produttivi devono essere conformi ai limiti di accettabilità fissati dall'ente gestore della pubblica fognatura o, in difetto, a quelli della normativa vigente. Sia gli scarichi in pubblica fognatura sia quelli con recapito in corsi d'acqua superficiali devono rispettare la normativa vigente.
Le vasche interrate adibite al trattamento delle acque di scarico e/o allo stoccaggio di reflui provenienti da attività lavorative, devono essere dotate di un sistema di controllo per accertare eventuali dispersioni di reflui nel sottosuolo. Le vasche di norma debbono essere ubicate esternamente all'edificio; ove ciò non sia tecnicamente possibile possono essere autorizzate dall'ente preposto al controllo soluzioni alternative, previa motivata richiesta. L'utente dell'impianto dell'edificio dovrà conservare le prove del controllo dell'efficienza della vasca a tenuta e del periodico svuotamento della vasca stessa.

Art. 41 Fognatura prevista dagli strumenti urbanistici attuativi

Le reti di fognatura previste dagli strumenti urbanistici attuativi devono essere dello stesso tipo di quelle comunali e comunque secondo le prescrizioni contenute dai vari gestori del servizio.
Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale ha comunque la facoltà, sulla base di programmi deliberati dall'Amministrazione Comunale, di richiedere che dette reti siano del tipo diverso da quelle esistenti e costruite con materiali e tecniche tali da adeguarle alle programmate strutture comunali.
I nuovi interventi relativi alle opere di urbanizzazione previste dagli strumenti urbanistici attuativi sono soggetti alla verifica idraulica. La progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione deve tenere conto

dei risultati della verifica idraulica e prevedere eventuali opere di mitigazione, se necessario anche per i lotti privati. Nel caso di lottizzazioni industriali sarà da prevedere un pozzetto di ispezione per il controllo dello smaltimento delle acque meteoriche.

Le indicazioni e il dimensionamento di massima per la realizzazione delle opere e degli invasi per l'accumulo delle acque in eccesso elencate di seguito sono da considerare come norme generali da osservare per la realizzazione degli interventi di urbanizzazione ed in particolare di quelli di tipo idraulico, in modo da garantire la compatibilità idraulica delle opere stesse con riferimento alla situazione idrologica-idraulica in cui si inseriscono:

a. nella costruzione dei sottoservizi di ciascuna area si dovrà realizzare la separazione delle reti di raccolta delle "acque meteoriche" e delle "acque reflue" provenienti dagli scarichi civili ed industriali, a partire fin dai sistemi di raccolta interni ai lotti residenziali e a destinazione industriale;
b. le sole "acque reflue" provenienti dagli scarichi civili ed industriali dovranno essere immesse nelle condotte fognarie esistenti collegate alla rete collettrice principale;
c. le "acque meteoriche" raccolte nelle zone di espansione dovranno essere convogliate allo scarico nel più vicino corso d'acqua, diversificando il più possibile i punti di immissione, mediante condotte adeguatamente dimensionate realizzate allo scopo, evitando quindi qualsiasi immissione nella rete fognaria esistente;
d. la quota delle opere di scarico delle "acque meteoriche" nel corso d'acqua ricettore dovrà essere approvata dall'ente gestore del corso d'acqua;
e. per ogni zona di espansione, la portata massima complessiva scaricabile direttamente nel ricettore dovrà essere pari o inferiore a quella valutata per la situazione attuale e da determinare con apposito studio;
f. l'efflusso attraverso le opere di scarico sarà controllato da una paratoia regolabile o da altro dispositivo che, al variare della portata in arrivo, consenta di scaricare solamente la portata corrispondente a quella attuale e di immettere le portate eccedenti nell'invaso di accumulo temporaneo;
g. il volume per l'invaso delle acque meteoriche in eccesso, il cui valore complessivo è determinato dallo studio citato alla precedente lettera e) dovrà essere ricavato in tutto o parzialmente:
    - mediante compensazione con la realizzazione di superfici drenanti su parcheggi e/o piazzali;
    - realizzando un bacino di accumulo superficiale;
    - realizzando condotte di raccolta e collettamento delle acque meteoriche con sezione maggiorata rispetto a quanto strettamente necessario per il convogliamento delle portate;
    - realizzando i sottofondi delle superficie coperte con una tipologia tipo vespaio con materiale di unica pezzatura;
    - con altra tipologia di intervento proposta dal progettista e ritenuta appropriata dall'Amministrazione Comunale;
h. per favorire il drenaggio delle acque meteoriche, le aree di parcheggio e/o i piazzali, dovranno essere realizzati secondo quanto disposto dalle norme tecniche del P.T.A. (Piano di Tutela delle Acque). Tale tipologia costruttiva consentirà di compensare, in proporzione all'estensione dell'area dell'intervento, il valore del volume di invaso da realizzare;
i. l'invaso per l'accumulo temporaneo delle acque in eccesso potrà essere realizzato mediante una o

più vasche superficiali ubicate immediatamente a monte degli scarichi della fognatura nel corso d'acqua ricettore. Il bacino sarà realizzato a cielo aperto, con pendenza delle sponde pari almeno a 1/3 per ottenere un inserimento dell'opera gradevole anche dal punto di vista ambientale, e dovrà essere dotato di un'opera di immissione dell'acqua in eccesso nell'invaso, di uno scarico di fondo e di uno scarico di troppo pieno;

j. in alternativa o in modo complementare al bacino a cielo aperto l'invaso potrà essere realizzato mettendo in opera una serie di condotte di fognatura sovradimensionate rispetto alle esigenze, con sezioni circolari maggiorate o con manufatti scatolari, in modo da poterne utilizzare il volume disponibile regolando lo scarico nella sezione terminale, mediante un apposito manufatto;

k. ancora in alternativa o in forma complementare al bacino a cielo aperto l'invaso potrà essere ottenuto realizzando i sottofondi delle superfici scoperte, strade, parcheggi, piazzali e marciapiedi secondo una tipologia costruttiva tipo vespaio con materiali di unica pezzatura avvolti in geotessuto di adeguata resistenza meccanica. Tale sottofondo dovrà essere posto in collegamento con la rete della fognatura delle acque meteoriche attraverso opportuni manufatti che dovranno consentire il deflusso verso lo scarico di portate con valori non superiori a quelli riscontrati per la situazione attuale;

l. nella realizzazione delle opere previste in adiacenza ai corsi d'acqua si dovrà porre particolare attenzione a non invaderne l'area demaniale con rilevati, muri perimetrali o altro. In corrispondenza dei lotti edificabili si dovrà tener conto della fascia di rispetto di 10 ml. stabilita dal R.D. n. 523 del 25/07/1904, mentre nei tratti in affiancamento a strade o parcheggi si dovrà prevedere una banchina di adeguata larghezza, non inferiore al metro, garantendo quindi il libero passaggio in adiacenza ai corsi d'acqua per l'esecuzione degli interventi di emergenza e di manutenzione;

m. in caso di realizzazione di opere in adiacenza a tratti di corsi d'acqua con difese di sponda manomesse o in erosione si dovrà provvedere al ripristino delle condizioni di sicurezza mediante una pulizia dell'alveo e con interventi locali di protezioni di sponda;

n. gli attraversamenti stradali dei corsi d'acqua previsti dalla rete viaria interna alle zone di espansione dovranno essere realizzati come veri e propri ponticelli, con le relative spalle e soletta carrabile, prevedendo un adeguato rialzo rispetto alla quota locale delle sponde. In alternativa potranno essere posti in opera scatolari carrabili in calcestruzzo a sezione rettangolare di adeguate dimensioni; dovranno comunque essere evitate tubazioni circolari che causerebbero pericolose riduzioni locali della sezione liquida dei corsi d'acqua stessi;

o. i fossati e i corsi d'acqua minori che attraversano le aree da urbanizzare dovranno essere mantenuti a cielo aperto, incrementando se possibile il volume disponibile per l'invaso delle acque ed evitando quindi in ogni modo il loro tombamento che ne provocherebbe a lungo termine l'ostruzione, venendo inevitabilmente a mancare l'attività di manutenzione, con riduzioni della capacità di deflusso. Nel caso in cui il percorso di tali fossati non fosse compatibile con le strutture previste dal progetto si potrà prevedere una deviazione del loro alveo purché a cielo aperto e con sezione non inferiore a quella esistente, con la possibilità di arricchire l'ambiente, se opportunamente inserito nelle zone destinate a verde e di realizzare agevolmente interventi di manutenzione.

Nelle zone non servite da fognatura comunale, previo trattamento depurativo quali ad esempio subirrigazione, fitodepurazione, o altro sistema di comprovata efficacia, è ammessa la dispersione sul

suolo o negli strati superficiali del sottosuolo nei casi e nei limiti imposti dalla legislazione vigente. La scelta ed il corretto dimensionamento dell'impianto di smaltimento autonomo dovranno basarsi sui risultati di un'indagine geologica ed idrogeologica corredata da adeguate indagini geognostiche in sito, finalizzate alla caratterizzazione stratigrafica ed idrogeologica dei terreni. La Direzione competente ha la facoltà di chiedere uno studio di fattibilità e uno studio appropriato e adeguatamente documentato dei sistemi di smaltimento in assenza della rete fognaria, subordinando l'approvazione del progetto all'effettiva possibilità di realizzare tale sistema alternativo sulla base della sua effettiva funzionalità.

Art. 42 Raccolta rifiuti

La raccolta dei rifiuti solidi urbani e industriali è disciplinata dall'apposito Regolamento Comunale.
Nelle nuove lottizzazioni dovranno essere predisposte idonee aree per la sistemazione dei contenitori per la raccolta differenziata.

Capitolo Terzo - Requisiti degli ambienti

Art. 43 Locali abitabili

Sono considerati locali di abitazione permanente o locali di abitazione ai fini dell'applicazione del presente regolamento, tutti i locali in cui la permanenza di una o più persone non abbia carattere di saltuarietà (abitazioni, uffici, convivenze etc.).
Sono considerati locali accessori, e pertanto non abitabili quelli destinati a:

- cantina, garage, magazzino, deposito, archivio implicanti la presenza solo saltuaria di persone e quelli sussidiari delle abitazioni, destinate a servizi igienici, dispensa, disimpegno, ingresso, etc.

I locali di abitazione debbono avere le caratteristiche minime fissate dal D.M. 5 luglio 1975 e s.m.i.
Per ciascun locale abitabile la finestratura deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di luce diurna medio (rif. Circ. Min.LL.PP. 3151 del 22 maggio 67) non inferiore a 0.02 e comunque la superficie finestrata apribile di aero- illuminazione non deve essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento del locale. Nel caso di soppalchi l'altezza media del vano principale e dei vani secondari deve essere di almeno 2.70 ml. con un'altezza minima netta dei singoli locali di 2.20 ml., riducibile, nel caso di sottotetti a 2.00 ml. nel punto più basso e purché l'altezza media nel soppalco non sia inferiore a 2.20 ml.
Per gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio, già adibiti a residenza o ad attività commerciale e sottoposti ad interventi di restauro e ristrutturazione, possono essere conservate le misure preesistenti (altezza, superficie, finestratura,...) purché, a giudizio del Responsabile del SIP dell'ULSS, o suo incaricato, non ne derivi un peggioramento del le condizioni abitative e siano garantite sufficienti condizioni igienico- sanitarie.
Nel caso di cambio di destinazione d'uso non sono comunque da ritenersi utilizzabili come locali di abitazione permanente quelli con altezze inferiori a 2.55 ml. e come locali accessori quelli con altezze inferiori a 2.20 ml.
Sempre nell'ipotesi di cambio di destinazione d'uso, per i locali nel sottotetto valgono i parametri di cui all'art. 48.
In tutti i casi di preesistenze, il responsabile SIP o suo incaricato, valuterà il singolo caso e le eventuali deroghe ai parametri indicati, in funzione della destinazione d'uso dei locali, dettando le eventuali prescrizioni vincolanti, onde assicurare il benessere degli abitanti.
Per gli edifici o parte di essi realizzati dopo l'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio e oggetto di cambio di destinazione d'uso valgono i requisiti previsti per la nuova edificazione.

Art. 44 Cucine

Ogni alloggio deve essere servito da un locale cucina, o da una " cabina di cottura" per la preparazione degli alimenti che oltre ai requisiti generali deve avere una cappa sopra ogni punto di cottura, idonea ad assicurare la captazione e l'allontanamento dei vapori, gas e odori ed il loro convogliamento all'esterno tramite apposita canna di esalazione.

Per il corretto funzionamento della cappa e degli apparecchi di cottura è inoltre necessario prevedere un'apertura di ventilazione, non inferiore a 100 cm^2, provvista di griglia antivento, e posizionata nella parte bassa di una parete esterna.

Tale apertura va realizzata in modo tale che le bocche di apertura (sia all'interno che all'esterno) non possano venire ostruite; queste inoltre devono essere protette con griglie (antisetto) in modo peraltro da non ridurre la sezione utile.

Devono in ogni caso essere rispettate le vigenti norme di sicurezza per l'installazione di apparecchi a combustione.

Art. 45 Locali per i servizi igienici

Tutti gli alloggi devono essere provvisti di almeno un locale di servizio igienico che deve rispondere a quanto stabilito dal D.M. 5 luglio 75 e s.m.i. nonché dal regolamento-parere in tema di igiene edilizia (abitativa, commerciale, prestazioni di servizio) dell'ULSS n. 6 Settore Igiene Pubblica n.2882/88-17.20.099 di Prot. del 10/06/1988 e s.m.i.

Art. 46 Scale ed ascensori, ringhiere e parapetti

Tutte le scale principali dei fabbricati devono essere convenientemente aerate (attraverso finestratura apribile ricavata di norma sulla parete verticale esterna di ciascun piano, di superficie apribile non inferiore a 1/10 della superficie del vano scale), devono avere rampe di larghezza non inferiore a 1.20 ml., con pedata di almeno 30 cm. e provvista di almeno un corrimano posto ad una altezza compresa tra 0.90-1.00 ml.

Per gli edifici collettivi e di uso pubblico si applicano le vigenti disposizioni in materia ed i relativi regolamenti.

In tutti gli immobili con più di tre livelli (fuori terra e non) deve essere previsto un ascensore per ogni scala principale, raggiungibile mediante rampe prive di gradini; l'impianto di ascensore in tutte le sue parti ed elementi deve essere rispondente alle caratteristiche indicate dalla legislazione vigente in materia ed avere dimensioni tali da consentire l'accesso delle carrozzine dei bambini e dei portatori di handicap. Nel caso in cui il vano ascensore sia attiguo a locali abitabili, devono essere attuati tutti gli accorgimenti per garantire un adeguato isolamento acustico.

L'impianto di ascensore in tutte le sue parti ed elementi, deve essere rispondente alle caratteristiche indicate dalla legislazione vigente in materia.

I davanzali delle finestre devono avere un'altezza minima di 1.00 ml.; sulle finestre a tutta altezza, i parapetti avranno un'altezza non inferiore a 1.20 ml.; le ringhiere delle scale ed i parapetti delle terrazze non dovranno essere scalabili e dovranno avere un'altezza minima di 1.00 ml.

Gli interspazi fra gli elementi costituenti le suddette protezioni dovranno avere almeno una delle dimensioni non superiore di 10 cm. (rif. D.M. 236/89 Barriere Architettoniche).

L'installazione dell'ascensore è obbligatoria nel caso in cui si abbiano accessi ad unità immobiliari poste oltre il terzo livello fuori terra ai sensi dell'art. 3 del D.M. 236/89 .

È comunque fatta salva la normativa generale relativa alla legislazione sulle barriere architettoniche.

Art. 47 Corridoi e disimpegni

I corridoi e i disimpegni possono essere illuminati ed aerati in modo indiretto, devono avere le caratteristiche minime fissate dal D.M. 5 luglio 1975 e successive modificazioni.
Valgono specificamente i dettati delle L.384/78 e della 13/89 e successivo D.M. 236/89 per i rispettivi campi di applicazione.

Art. 48 Locali a piano terra, seminterrati e scantinati

I locali a piano terra, i seminterrati e gli scantinati devono avere un'altezza minima di 2.20 ml.
I vani seminterrati ed interrati devono essere ventilati ed illuminati a mezzo di fori aperti su spazi liberi, di conseguenza essi dovranno essere muniti di drenaggi sufficienti e dovranno essere realizzati mediante l'impiego di materiale idrofugo, ricorrendo alla formazione di opportune intercapedini.
Per tali locali è sempre vietata la residenza e in generale l'uso a scopo lavorativo o comunque che comporti la permanenza di persone (magazzini di vendita, esercizi pubblici, ambulatori, ...) fatto salvo quanto meglio precisato di seguito.
Si definiscono più in dettagliato, e ai soli fini igienistici, per i locali di altezza netta fino a 3.00 ml., detta "s_h" la distanza tra il piano orizzontale contenente la faccia interna del solaio ed il piano orizzontale del terreno (natura le o di riporto), locali:

a. Interrati — se la distanza $s_h \leq 1.00$ ml.
b. Seminterrati — se $1.00 \text{ m} < s_h < 1.60$ ml.
c. Assimilabili a fuori terra — se la distanza $s_h > 1.60$ ml.

I locali chiusi di cui ai punti a. e b. non possono essere adibiti a locali che prevedano lo stazionamento di persone a meno che sussistano particolari esigenze tecniche, per quelli di cui al punto c. è sufficiente che siano adottate idonee soluzioni tecniche per isolamento termo-igrometrico e contro la risalita di umidità.
In questi casi dovrà essere fatta apposita richiesta di deroga al SIP (o al SIP/Spisal nel caso di attività produttive) dell'ULSS allegando dettagliata relazione tecnica illustrativa.

Art. 49 Mansarde e sottotetti (Modificato con delibera di C.C. n. 41 del 25.09.2006)

Nelle mansarde e i sottotetti da adibire ad abitazione deve essere prevista un'altezza media, riferita al singolo locale, di 2.70 ml. per i locali destinati alla permanenza delle persone e di 2.40 ml. per i soli accessori.
L'altezza minore da compensare misurata nel punto di gronda e al livello inferiore nel caso di travi a vista, non dovrà essere inferiore a 2.00 ml. se riferita ai locali destinati alla permanenza delle persone, ai corridoi e ai servizi igienici, ed a 1.70 ml. se riferita agli altri locali accessori.
Dovrà in ogni caso essere rispettato ogni altro requisito di legge relativo ad illuminazione, aerazione naturale, superficie minima, etc.
I locali abitabili posizionati nel sottotetto la finestratura mediante lucernai inclinati (es. tipo "Velux") può essere solo integrativa di quella a parete, la quale deve essere collocata su pareti alte almeno 2.00 ml. (l'abbaino è considerato parete finestrata).
Per i locali accessori sono ammessi anche i soli lucernai.
Si considera agibile la porzione di sottotetto quando si verifica almeno una delle seguenti condizioni:

- altezza media superiore a 1.80 ml. a partire da una altezza minima di 1.00 ml.;
- siano in esso ricavati (attraverso opere interne) vani di superficie minima di 4.00 m² aventi una altezza media superiore a 1.80 ml.;
- siano accessibili mediante collegamenti verticali costituiti da scale fisse e/o apparecchi di

sollevamento.

Art. 50 Recupero dei sottotetti esistenti a fini abitativi (L.R. 6 aprile 1999 n. 12)

a. Si definisce come sottotetto, ai fini del presente articolo, il volume sovrastante l'ultimo piano degli edifici destinati in tutto o in parte a residenza.
b. Possono essere recuperati a fini abitativi i sottotetti esistenti alla data del 31.12.1998 nel rispetto dei seguenti parametri:

- altezza utile media di 2,40 metri per i locali adibiti al abitazione e di 2,20 metri per i locali adibiti a servizi, quali corridoi, disimpegni, ripostigli e bagni. L'altezza utile media sarà calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi 1.80 metri, per la relativa superficie utile;
- rapporto illuminante, se in falda, deve essere pari o superiore a 1/16

c. Gli interventi diretti al recupero a fini abitativi dei sottotetti devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde. Sono ammessi abbaini e lucernai di modeste dimensioni nel rispetto delle prescrizioni delle N.T.O. del P.I. vigente e degli strumenti attuativi approvati.
d. Gli interventi diretti al recupero dei sottotetti sono classificati come ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 31 lettera d) della Legge 457/78;
e. Gli interventi previsti dal precedente punto d) sono soggetti a concessione edilizia e comportano la corresponsione di un contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e al costo di costruzione di cui agli articoli 5 e 6 della legge n. 10/77, calcolati sulla volumetria resa abitativa secondo le tariffe approvate e vigenti per le opere di nuova costruzione;
f. Gli interventi di cui al unto d) restano subordinati al perimetro degli spazi per prcheggi pertinenziali in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione soggetta alla ristrutturazione (vengono mantenute le possibilità di monetizzazione previste con Delibera di C.C. n. 30 del 31.03.99, fatte salve eventuali future variazioni).

Art. 51 Taverne

I locali destinati a taverna devono rispettare i seguenti requisiti:

- altezza minima non inferiore a 2.40 ml.;
- essere adeguatamente illuminati ed aerati direttamente dall'esterno tenuto conto che nel computo della superficie finestrata stessa il contributo delle aperture a bocca di lupo non deve superare il 50%;
- avere i pavimento e le pareti a contatto con il terreno atti a garantire un adeguato isolamento termo- igrometrico e protezione dall'umidità oltre a garantire l'impermeabilità al gas radon;
- Rispettare le norme vigenti per quanto riguarda la presenza di apparecchi a combustione.

Art. 52 Autorimesse private

Le autorimesse private devono essere provviste di pavimento impermeabile e piletta di scarico per evitare il ristagno dei liquidi e l'ingresso di gas radon.

La superficie di aerazione complessiva (permanente + apribile) deve essere di almeno 1/30 della superficie del pavimento; devono in ogni caso essere previste aperture permanenti (es. feritoie sulla porta basculante, in alto e in basso) di dimensioni adeguate ad assicurare un sufficiente ricambio d'aria (comunque non inferiore a 1/100 della superficie del pavimento).

È vietato far passare a vista nelle autorimesse tubazioni di scarico di qualsiasi tipo, nonché tubazioni della

distribuzione del gas metano.

Le pareti delle autorimesse devono essere realizzate con materiali idonei allo scopo, anche al fine di garantire i necessari requisiti di isolamento acustico.

I locali autorimessa non possono comunicare direttamente con locali dove è previsto il deposito e/o l'uso di sostanze infiammabili e/o esplosive.

L'eventuale comunicazione tra autorimessa e locali di abitazione deve essere protetta con porta metallica piena a chiusura automatica e per evitare il passaggio nei locali abitativi di fumi, odori, gas di scarico, ecc. deve essere "a tenuta".

Dovrà inoltre essere assicurato il rispetto dei requisiti previsti dal D.M. 1 febbraio 1986 e delle altre specifiche nome di legge.

Capitolo Quarto - Costruzione a speciale destinazione

Art. 53 Edifici e locali di uso collettivo

Le norme di abitabilità per gli edifici ed i locali di uso collettivo destinati alla riunione, allo spettacolo, al divertimento, alla esposizione, al culto, al ristoro, al commercio e ad altre simili attività, esclusa la destinazione residenziale, possono essere modificate nei limiti delle seguenti prescrizioni: per le normative in merito all'illuminazione, aerazione naturale, aerazione artificiale, servizi igienici, locali interrati o semi- interrati, si dovranno rispettare le disposizioni stabilite dalla U.L.S.S. territorialmente competente.

Tutti i locali dovranno avere altezza minima di 3.00 ml., eventuali mezzanini o soppalchi asserviti e direttamente comunicanti con l'unità circostante potranno eccezionalmente avere un'altezza minima di 2.40 ml. purché la loro superficie non superi il 40% della superficie totale ad uso collettivo e l'altezza complessiva sia pari ad una media di 3.00 ml.

Per gli edifici destinati ad albergo, collegio, convivenza, convento, etc., valgono le norme valide per i locali destinati ad usi individuali.

I dormitori debbono avere una cubatura minima di 15 m^3 per letto.

Devono comunque essere osservate tutte le particolari disposizioni prescritte da leggi, regolamenti e dal P.I. relative alle varie tipologie e al rispetto della normativa in materia di sicurezza; in particolare i locali abitabili, ancorché inseriti in edifici o complessi a speciale destinazione dovranno rispettare le norme dettate per tale destinazione.

Art. 54 Impianti al servizio dell'agricoltura

I ricoveri per gli animali devono essere aerati ed illuminati dall'esterno con finestre di superficie complessiva non inferiore a 1/20 della superficie del pavimento, devono inoltre essere ventilati con canne che, partendo dal soffitto, si elevino oltre il tetto.

Il pavimento deve essere costruito con materiale ben connesso, impermeabile, raccordato ad angoli arrotondati con le pareti ed inclinato verso canalette di scolo a superficie liscia ed impermeabile, le quali adducano il liquame all'esterno in appositi pozzi stagni.

Le mangiatoie, le rastrelliere e gli abbeveratoi devono essere costruiti con materiale di facile lavatura e disinfezione.

Le porte devono aprirsi verso l'esterno.

Tutte le stalle devono distare non meno di:

- 10 ml. dall'abitazione del titolare;

- 50 ml. da abitazioni di altri proprietari.

Devono essere provviste di concimaia situata a distanza non minore di:

- 25 ml. dall'abitazione del titolare
- 50 ml. da abitazioni di altri proprietari, e possibilmente sottovento (venti dominanti) rispetto ad esse, ad una distanza minima di 40 ml. dalle strade, 25 ml. dai confini.

È fatto salvo quanto previsto dal DPR 236/88 per le distanze degli approvvigionamenti idrici a scopo potabile.

Le distanze tra stalle e concimaie e le abitazioni di cui al presente articolo potranno essere adeguatamente incrementate in relazione all'entità degli inconvenienti igienici prevedibili in base alle dimensioni dei manufatti in questione a giudizio del SIP dell'ULSS territorialmente competente.

Le concimaie devono avere fondo e pareti intonacate ed impermeabili e dove il terreno non sia perfettamente piano, devono essere poste a valle di pozzi, fontane, etc.

I cortili, le aie, gli orti annessi alle abitazioni, nelle parti del territorio destinate agli usi agricoli, devono essere dotati di canalizzazione per lo smaltimento delle acque meteoriche.

Non sono ammessi nel corpo del fabbricato destinato a residenza locali ad uso stalla e ricovero di animali, fienili e depositi di materiali soggetti a fermentazione.

Per gli allevamenti si richiamano le disposizioni contenute nelle Norme Tecniche Operative del P.I.

TITOLO IV - STABILITÀ E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

Capitolo Primo - Norme di buona costruzione

Art. 55 Stabilità delle costruzioni

Ogni fabbricato deve essere realizzato secondo le migliori regole d'arte del costruire ed in conformità alle vigenti disposizioni di legge in ordine ai requisiti dei materiali da costruzione, alle sollecitazioni, al calcolo, al dimensionamento ed all'esecuzione delle strutture ai fini di assicurare la stabilità di ogni sua parte.

Art. 56 Manutenzione e restauri

I proprietari dei fabbricati hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione degli stessi in modo da soddisfare permanentemente ai requisiti dell'articolo precedente, per salvaguardare la pubblica incolumità nel rispetto delle presenti norme.

Art. 57 Provvedimenti per costruzioni pericolanti

Qualora una casa, un muro o in genere qualunque fabbricato o parte di esso costituisca pericolo per la pubblica incolumità, il proprietario o il conduttore o l'inquilino hanno l'obbligo di farne immediata denuncia al Sindaco e, nei casi d'urgenza, di provvedere ad un sollecito puntellamento.
Il Sindaco, ricevuta la denuncia di cui al comma precedente e previo sopralluogo dell'Ufficio Comunale competente, notifica agli interessati i provvedimenti da adottare immediatamente, riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.

Art. 58 Prevenzione dai rischi di infortunio per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori di manutenzione in quota negli edifici (art. 79 Bis della L.R. 61/'85)

I progetti relativi agli interventi edilizi che riguardano nuove costruzioni o edifici esistenti devono prevedere, nella documentazione allegata alla richiesta relativa al titolo abilitativo o alla denuncia di inizio attività, idonee misure preventive e protettive che consentano, anche nella successiva fase di manutenzione, l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza secondo le istruzioni tecniche contenute nell'Allegato A della D.G.R.V. n. 97 del 31 gennaio 2012. In sede di fine lavori o di rilascio del certificato di agibilità il Direttore dei Lavori è tenuto a rilasciare idonea dichiarazione sulla effettiva realizzazione delle misure di protezione di cui al presente articolo.

Capitolo Secondo - Prevenzione dai pericoli d'incendio

Art. 59 Locali per la lavorazione e il deposito di materiali combustibili ed infiammabili

I locali destinati a lavorazione e deposito di materiali combustibili ed infiammabili, devono rispondere ai requisiti prescritti dalla vigente legislazione in materia.

Art. 60 Parere di conformità del progetto alle norme tecniche di prevenzione incendi

Il rilascio del titolo abilitativo ai fini edificatori, nei casi in cui l'intervento rientri tra quelli soggetti alla normativa in materia di prevenzione incendi vigente, è subordinato alla richiesta del parere di conformità antincendio al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco (VV.F.) o dell'autocertificazione del tecnico abilitato alla progettazione antincendio.

Art. 61 Particolari prevenzioni cautelative

L'impianto interno per la distribuzione del gas deve poter essere isolato mediante saracinesca, dalla rete

collettiva di distribuzione; le tubazioni non possono attraversare le centrali termiche, le cabine elettriche, i depositi di immondizie, i vani di ascensore e montacarichi e le canne fumarie.
Ogni impianto elettrico deve essere fornito di interruttori generali che selezionano i circuiti per ogni unità immobiliare.
Gli interruttori, contatori e quadri elettrici, che siano installati in ambienti ove possa presentarsi pericolo di incendio o di esplosione, devono essere a tenuta stagna.
I condotti di fumo devono essere costruiti con canne ad intercapedine di facile pulitura e di sufficiente coibenza; devono essere provvisti di bocchette di ispezione alla base ed essere sopraelevati di almeno ml.1.00 rispetto all'estradosso delle coperture; devono essere distanziati di almeno cm.20 da strutture lignee e non possono essere installati nelle murature di fienili e di locali contenenti materiali combustibili.
Le costruzioni nelle quali siano collocati forni di pane, pasticceria e simili, forni di fusione e simili, forni metallurgici, fucine ecc. devono in ogni loro parte essere costruite con materiali resistenti al fuoco.

Art. 62 Collaudo di competenza dei Vigili del Fuoco

Prima del rilascio dei certificati di agibilità concernenti gli edifici e alle attività soggette alla prevenzione incendi dalla normativa vigente, il responsabile del procedimento deve verificare che sia acquisito agli atti il certificato di prevenzioni incendi o la dichiarazione di inizio attività vistata dal competente Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco secondo la legislazione vigente.

Capitolo Terzo - Cautele da osservare nell'esecuzione dei lavori

Art. 63 Opere provvisionali

Nell'esecuzione di opere edilizie (nuove costruzioni, ampliamenti, modificazioni e demolizioni di fabbricati esistenti, etc.) si devono osservare tutte le cautele atte ad evitare ogni pericolo o danno a persone o cose, ed attenuare, per quanto possibile, le molestie che i terzi possano risentire dall'esecuzione delle opere stesse.
Qualora si eseguano opere edilizie in fregio a spazi aperti al pubblico, il proprietario deve chiudere con adeguata recinzione il luogo destinato all'opera lungo i lati prospicienti gli spazi stessi.
In ogni caso devono sempre essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, deve essere assicurata la possibilità di transito ed evitata la formazione di ristagni d'acqua
Le recinzioni provvisorie devono essere di aspetto decoroso, avere altezza non minore a ml.2.00 ed essere costruite secondo gli allineamenti e le modalità prescritte dal Comune.
Le aperture che si praticano nelle recinzioni provvisorie, devono aprirsi verso l'interno o essere scorrevoli ai lati.
Gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisorie o di altro genere di riparo, devono essere evidenziati mediante zebratura e segnaletica stradale e muniti di luci rosse che devono rimanere accese dal tramonto al levar del sole e comunque in tutti i casi di scarsa visibilità.
Tutte le strutture provvisionali (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione conformi alle disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.
Il punto più basso delle opere provvisionali soprastanti luoghi aperti al pubblico, deve distare dal suolo non meno di 4.00 ml. ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante.
Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale ha comunque la facoltà di dettare particolari prescrizioni,

fissando i termini per l'esecuzione e riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.

Art. 64 Scavi e demolizioni

Gli scavi ai margini di spazi aperti al pubblico devono essere condotti in modo da evitare lo scoscendimento delle pareti, le quali pertanto devono essere adeguatamente sbatacchiate o avere una pendenza rapportata alle caratteristiche del traffico e comunque inferiore all'angolo d'attrito del terreno.

È vietato il carico, lo scarico e l'accumulo dei materiali da costruzione o di risulta da scavi o demolizioni nei luoghi aperti al pubblico.

Solo nel caso di assoluta necessità, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, a richiesta dell'interessato, può autorizzare il carico, lo scarico e il deposito temporaneo dei materiali con quelle norme e cautele che, in ogni singolo caso, verranno stabilite osservando le disposizioni del regolamento di Polizia Urbana, le norme per l'occupazione del suolo pubblico nonché le leggi vigenti in materia di circolazione stradale.

Nelle opere di demolizione e specialmente nello stacco di materiali voluminosi e pesanti, si devono usare tutte le cautele atte ad evitare danno a persone o a cose, scuotimenti del terreno e conseguente danneggiamento ai fabbricati vicini.

Si devono comunque osservare le prescrizioni stabilite dal regolamento di polizia urbana e deve essere evitato il polverio.

TITOLO V - DISPOSIZIONI FINALI

Art. 65 Violazioni del Regolamento e sanzioni

La violazione alle disposizioni del presente regolamento comporta l'applicazione delle sanzioni previste dal D.P.R. n.380/01 e successive modificazioni ed integrazioni nei casi in esso contenuti.

Negli altri casi si applicano le sanzioni amministrative pecuniarie previste dal $D.L_{gs}$ 267/00, art. 7 bis secondo le modalità di cui alla L. 689/81.

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI 92

CAPITOLO PRIMO - NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO 92

ART. 1 RESPONSABILITÀ DEI COMMITTENTI, DEI PROGETTISTI, DEI DIRETTORI E DEGLI ASSUNTORI DEI LAVORI E LORO LEGITTIMAZIONE PROFESSIONALE 92

CAPITOLO SECONDO - TITOLI ABILITATIVI 92

ART. 2 INTERVENTI LIBERI 92

ART. 3 OPERE ESEGUITE DAL COMUNE, DALLA PROVINCIA, DALLA REGIONE O DALLO STATO 93

ART. 4 NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI 93

ART. 5 EVIDENZA DEI TITOLI ABILITATIVI A COSTRUIRE E DEL PROGETTO 93

ART. 6 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA 93

ART. 7 PARERE PREVENTIVO 94

ART. 8 VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI 94

CAPITOLO TERZO - L'UFFICIO TECNICO COMUNALE E LA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE 94

ART. 9 IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE 94

ART. 10 IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO 95

ART. 11 ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA 95

ART. 12 COMPOSIZIONE E FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE 96

ART. 13 LA COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA 96

CAPITOLO QUARTO - ESECUZIONE DELLE OPERE 98

ART. 14 PUNTI DI PERIMETRO E DI LIVELLO 98

ART. 15 INIZIO E TERMINE DEI LAVORI 98

ART. 16 OCCUPAZIONI E MANOMISSIONI DI SUOLO E SOTTOSUOLO PUBBLICO 98

CAPITOLO QUINTO - USO DEI FABBRICATI E DEI MANUFATTI 99

ART. 17 CERTIFICATO DI AGIBILITÀ 99

TITOLO II - NORME RELATIVE ALLA EDIFICAZIONE 100

CAPITOLO PRIMO - CARATTERISTICHE EDILIZIE 100

ART. 18 CORTILI E LASTRICI SOLARI 100

ART. 19 CHIOSTRINE 100

ART. 20 COSTRUZIONI ACCESSORIE 100

ART. 21 DECORO DEGLI EDIFICI 100

ART. 22 CAVE 101

ART. 23 ELEMENTI CHE SPORGONO DALLE FACCIATE ED AGGETTANO SUL SUOLO PUBBLICO 101

ART. 24 COMIGNOLI, MENSOLE A SOVRASTRUTTURE VARIE 101

ART. 25 RECINZIONE DELLE AREE PRIVATE 102

ART. 26 MARCIAPIEDI 103

ART. 27 PORTICI 103

ART. 28 INSTALLAZIONE DI IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA DA FONTI RINNOVABILI NEGLI EDIFICI DI NUOVA COSTRUZIONE. 104

ART. 29 INTERVENTI A FAVORE DELLA MOBILITÀ ALTERNATIVA E SOSTENIBILE 104

CAPITOLO SECONDO - PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE 104

ART. 30 RINVENIMENTI A CARATTERE ARCHEOLOGICO O STORICO-ARTISTICO 104

ART. 31 INDICATORI STRADALI ED APPARECCHI PER I SERVIZI COLLETTIVI. 104

ART. 32 NUMERI CIVICI 105

TITOLO III - NORME IGIENICO SANITARIE 106

CAPITOLO PRIMO - PRESCRIZIONI IGIENICO-COSTRUTTIVE 106

ART. 33 IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO 106

ART. 34 PROTEZIONE DALL'UMIDITÀ E DAL RADON 106

ART. 35 ISOLAMENTO TERMICO E IGROMETRICO 106

ART. 36 ISOLAMENTO ACUSTICO 106

ART. 37 FUMI, POLVERI, ESALAZIONI, RUMORE ED ALTRI INQUINANTI FISICI (RADIAZIONI IONIZZANTI, RADIAZIONI ELETTROMAGNETICHE, ETC.) 106

CAPITOLO SECONDO - FOGNATURE 107

ART. 38 CONDOTTI E BACINI A CIELO APERTO 107

ART. 39 CONVOGLIAMENTO E DEPURAZIONE DEGLI SCARICHI 107

ART. 40 RETI E POZZETTI 108

ART. 41 FOGNATURA PREVISTA DAGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI 108

ART. 42 RACCOLTA RIFIUTI 111

CAPITOLO TERZO - REQUISITI DEGLI AMBIENTI 111

ART. 43 LOCALI ABITABILI 111

ART. 44 CUCINE 112

ART. 45 LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI 112
ART. 46 SCALE ED ASCENSORI, RINGHIERE E PARAPETTI 112
ART. 47 CORRIDOI E DISIMPEGNI 113
ART. 48 LOCALI A PIANO TERRA, SEMINTERRATI E SCANTINATI 113
ART. 49 MANSARDE E SOTTOTETTI (MODIFICATO CON DELIBERA DI C.C. N. 41 DEL 25.09.2006) 113
ART. 50 RECUPERO DEI SOTTOTETTI ESISTENTI A FINI ABITATIVI (L.R. 6 APRILE 1999 N. 12) 114
ART. 51 TAVERNE 114
ART. 52 AUTORIMESSE PRIVATE 114
CAPITOLO QUARTO - COSTRUZIONE A SPECIALE DESTINAZIONE *115*
ART. 53 EDIFICI E LOCALI DI USO COLLETTIVO 115
ART. 54 IMPIANTI AL SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA 115

TITOLO IV - STABILITÀ E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI 117
CAPITOLO PRIMO - NORME DI BUONA COSTRUZIONE *117*
ART. 55 STABILITÀ DELLE COSTRUZIONI 117
ART. 56 MANUTENZIONE E RESTAURI 117
ART. 57 PROVVEDIMENTI PER COSTRUZIONI PERICOLANTI 117
ART. 58 PREVENZIONE DAI RISCHI DI INFORTUNIO PER L'ACCESSO, IL TRANSITO E L'ESECUZIONE DEI LAVORI DI MANUTENZIONE IN QUOTA NEGLI EDIFICI (ART. 79 BIS DELLA L.R. 61/'85) 117
CAPITOLO SECONDO - PREVENZIONE DAI PERICOLI D'INCENDIO *117*
ART. 59 LOCALI PER LA LAVORAZIONE E IL DEPOSITO DI MATERIALI COMBUSTIBILI ED INFIAMMABILI 117
ART. 60 PARERE DI CONFORMITÀ DEL PROGETTO ALLE NORME TECNICHE DI PREVENZIONE INCENDI 117
ART. 61 PARTICOLARI PREVENZIONI CAUTELATIVE 117
ART. 62 COLLAUDO DI COMPETENZA DEI VIGILI DEL FUOCO 118
CAPITOLO TERZO - CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI *118*
ART. 63 OPERE PROVVISIONALI 118
ART. 64 SCAVI E DEMOLIZIONI 119

TITOLO V - DISPOSIZIONI FINALI 120
ART. 65 VIOLAZIONI DEL REGOLAMENTO E SANZIONI 120