



Comune di Schiavon
Regione del Veneto
Provincia di Vicenza

P.I.

Piano degli Interventi 2014 - 2019 | variante 3°
Art. 18 LR n°11/2004

elaborato P-06 - adeguato

Adozione | DCC.19 del 08.04.2019
Approvazione | DCC. 37 del 30.07.2019

Luglio 2019

Norme Tecniche Operative - NTO

Progettisti:

GianLuca Trolese - urbanista

Gruppo di lavoro:

Gianluca Gallato - urbanista
Gianluca Volpin- forestale





NORME TECNICHE OPERATIVE – (NTO)

Elaborato P-06

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI	6
Articolo 1 Contenuti e finalità del Piano degli Interventi.....	6
Articolo 2 Elaborati costitutivi del Piano degli Interventi	6
Articolo 3 Valore prescrittivo degli elaborati costitutivi del Piano degli Interventi.....	7
Articolo 4 Modalità di attuazione del Piano degli Interventi.....	7
Articolo 5 Verifica delle dimensioni massime ammissibili degli insediamenti, delle funzioni e dei servizi	8
Articolo 6 Verifica dello stato di attuazione del Piano degli Interventi	8
Articolo 7 Durata ed efficacia del Piano degli Interventi.....	8
Articolo 8 Relazione tra il Piano degli Interventi e il Regolamento Edilizio (RE).....	9
Articolo 9 Indici urbanistico-edilizi.....	9
Articolo 10 Tipi di categorie di intervento	16
Articolo 11 Piani attuativi e loro contenuti.....	22
Articolo 12 Le condizioni generali nei PUA	23
Articolo 13 Norme specifiche sulle opere di urbanizzazione	24
Articolo 14 Norme specifiche sulle destinazioni d'uso e relativo fabbisogno di standard	24
TITOLO II – DISCIPLINA DEL SUOLO.....	30
CAPO 1 – AREE NORMATIVE.....	30
Articolo 15 I sottoinsiemi insediativi.....	30
CAPO 2 – LA CITTÀ ED IL SISTEMA DEGLI INSEDIAMENTI	31
Articolo 16 Le condizioni generali degli interventi del territorio urbanizzato.....	31
Articolo 17 Pertinenze e costruzioni accessorie.....	34
Articolo 18 Il tessuto storico (T1)	34
Articolo 19 Il tessuto consolidato (T2)	37
Articolo 20 Il tessuto consolidato recente di primo impianto (T3).....	39
Articolo 21 Il tessuto consolidato recente di secondo impianto (T4).....	41
Articolo 22 Il tessuto produttivo ordinato (T5).....	43
Articolo 23 Il tessuto produttivo non ordinato (T6).....	45
Articolo 24 Il tessuto per attività terziarie (T7).....	47
Articolo 25 Il tessuto residenziale diffuso (T8).....	49
CAPO 3 – IL TERRITORIO AGRICOLO.....	54
Articolo 26 Le condizioni generali degli interventi nel territorio agricolo	54
Articolo 27 Tessuto agricolo periurbano (A1);.....	58



Articolo 28	Tessuto agricolo ad elevata integrità fondiaria (A2)	60
Articolo 29	Tessuto agricolo ad elevata integrità paesaggistico ambientale (A3)	61
Articolo 30	Le costruzioni nelle aree agricole	63
Articolo 31	Sistema degli insediamenti di valore storico, ambientale e paesistico	69
Articolo 32	Ambiti delle aziende agricole esistenti	71
Articolo 33	Annessi o volumi agricoli non più funzionali al fondo - ANF	71
Articolo 34	Riqualificazione territorio agricolo/naturale	73
Articolo 35	Norme particolari	74
CAPO 4 – I PARCHI, LE ATTREZZATURE PER SERVIZI		76
Articolo 36	Aree per servizi ed attrezzature: norme comuni	76
Articolo 37	Le aree e gli edifici per l'istruzione (F1)	77
Articolo 38	Le aree e gli edifici per i servizi di interesse comune (F2)	78
Articolo 39	le aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport (F3)	79
Articolo 40	Le aree per parcheggi pubblici- F4	80
CAPO 5 – LE INFRASTRUTTURE		82
Articolo 41	Viabilità. Le infrastrutture, la rete ciclo-pedonale e i servizi connessi	82
Articolo 42	I principali obiettivi e le corrispondenti misure per la moderazione della circolazione	82
Articolo 43	Piste ciclopedonali	83
TITOLO III – DISCIPLINE SPECIFICHE		85
CAPO 1 – GLI ELEMENTI DI INTERESSE STORICO E CULTURALE		85
Articolo 44	Le condizioni generali per gli interventi sugli edifici di valore monumentale-testimoniale	85
Articolo 45	Edifici e complessi di valore monumentale-testimoniale	85
Articolo 46	Guida agli interventi sugli edifici storici	85
CAPO 2 – LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE IN ZONA IMPROPRIA		101
Articolo 47	Attività produttive in zona impropria	101
CAPO 3 – SALE GIOCO		104
Articolo 47bis	Locali destinati a sale da gioco e assimilabili	104
TITOLO IV – DISPOSIZIONI DI GESTIONE		105
CAPO 1 – STRUMENTI DI ATTUAZIONE		105
Articolo 48	Le schede norma	105
Articolo 49	Perequazione urbanistica	107
Articolo 50	Credito edilizio, opere incongrue ed elementi di degrado	113
Articolo 51	Compensazione urbanistica	117
Articolo 52	Accordi tra soggetti pubblici e privati	117
Articolo 53	Lo sportello Unico per le attività produttive (SUAP)	118
CAPO 2 – VINCOLI E TUTELE		119
Articolo 54	Vincolo monumentale D.Lgs. 42/2004	119



Articolo 55	Vincolo sismico.....	119
Articolo 56	Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004.....	119
Articolo 57	Siti di Importanza Comunitaria.....	120
Articolo 58	Agro centuriato.....	121
Articolo 59	Piano provinciale d'emergenza.....	121
Articolo 60	Cimiteri.....	121
Articolo 61	Viabilità e fasce di rispetto.....	122
Articolo 62	Fasce di tutela idrografia principale e servitù idrauliche.....	124
Articolo 63	Allevamenti zootecnici intensivi / fasce di rispetto.....	126
Articolo 64	Reti tecnologiche principali, elettrodotti/fasce di rispetto.....	128
Articolo 65	Risorse idropotabili – fasce di rispetto.....	128
Articolo 66	Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico.....	129
Articolo 67	Ville Venete e contesti figurativi.....	131
Articolo 68	Edifici e complessi di valore monumentale-testimoniale.....	132
Articolo 69	Pertinenze scoperte da tutelare.....	133
Articolo 70	Coni visuali.....	134
Articolo 71	Centri storici.....	135
Articolo 72	Tutela dei valori naturalistici e paesaggistici (Rete ecologica).....	136
Articolo 73	Inquinamento luminoso e acustico.....	139
CAPO 2 – INVARIANTI E FRAGILITÀ.....		141
Articolo 74	Invarianti di natura paesaggistica.....	141
Articolo 75	Invarianti di natura ambientale.....	142
Articolo 76	Invarianti di natura storico-monumentale.....	143
Articolo 77	Compatibilità geologica.....	143
Articolo 78	Aree soggette a dissesto idrogeologico.....	145
Articolo 78bis	Aree a rischio idraulico e idrogeologico in riferimento al P.A.I.....	146
Articolo 79	Zone di tutela.....	147
Articolo 80	Aree agro-ambientalmente fragili.....	147
CAPO 3 – INDIRIZZI DI INTERVENTO.....		148
Articolo 81	Il verde fluviale.....	148
Articolo 82	I filari alberati.....	148
Articolo 83	Regole generali per la progettazione.....	148
Articolo 84	Norme per l'edilizia sostenibile ed il contenimento dei consumi energetici.....	150
CAPO 4 – COMPATIBILITÀ IDRAULICA.....		153
Articolo 85	Compatibilità idraulica.....	153
TITOLO V – NORME TRANSITORIE.....		160
Articolo 86	Norme di salvaguardia.....	160
Articolo 87	Situazioni esistenti difformi da quelle previste.....	160
Articolo 88	Inammissibilità di deroghe.....	160



TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1 Contenuti e finalità del Piano degli Interventi

1. Il Piano degli Interventi (PI) costituisce, insieme al Piano dell'Assetto del Territorio (PAT), il Piano Regolatore Comunale (PRC).
2. Il PI definisce l'assetto e l'uso di tutto il territorio comunale, regolando i processi di trasformazione in modo da renderli sostenibili e compatibili con l'esigenza primaria di conservare integre le risorse, in coerenza con gli indirizzi e i criteri generali fissati nel PAT. In particolar modo, secondo quanto disposto dall'articolo 2 contenuti e finalità della LR.11/2004.
3. Il PI si rapporta con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali.
4. I contenuti del PI, in coerenza e in attuazione del PAT sulla base del quadro conoscitivo aggiornato, sono definiti all'articolo 17 della LR.11/2004.

Articolo 2 Elaborati costitutivi del Piano degli Interventi

1. Gli elaborati di analisi e progetto sono:
 - Tavola A-01: Carta degli ambiti delle aziende agricole esistenti (scala 1:5.000);
 - Tavola A-02: Strutture agricole produttive non più funzionali alla conduzione del fondo (scala 1:5.000);
 - Tavola A-03: Carta degli elementi fisici del paesaggio agrario (scala 1:5.000);
 - Tavola A-04: Carta dell'integrità del territorio (scala 1:5.000);
 - Tavola A-05: Carta dei sottoservizi (scala 1:20.000);
 - Tavola A-06: Centro storico - numero dei piani degli edifici (scala 1:1.000);
 - Tavola A-07: Centro storico – tipologia degli edifici (scala 1:1.000);
 - Tavola A-08: Centro storico – destinazione d'uso al piano terra degli edifici (scala 1:1.000);
 - Tavola A-09: Centro storico – destinazione d'uso originale degli edifici (scala 1:1.000);
 - Tavola P-01: Vincoli e Tutele (scala 1:5.000);
 - Tavola P-02: Invarianti e Fragilità (scala 1:5.000);
 - Tavola P-03: Disciplina del suolo (scala 1:5.000);
 - Tavola P-03A: Delimitazione del centro urbano e delle aree degradate (scala 1:5.000);
 - Tavola P-04: Disciplina del suolo - zone significative (scala 1:2.000 – 1:1000);
 - Elaborato P-05: Monitoraggio SAU;
2. Il PI, ai sensi dell'articolo 13 della LR 11/2004, è inoltre dotato di:
 - Elaborato P-06: apparato normativo operativo composto da:
 - norme tecniche operative, NTO;
 - allegato A "schede norma - i progetti sulle aree di trasformazione della città";
 - allegato B "prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale";



- allegato C "Schedatura Annessi non più Funzionali al Fondo (ANF)";
 - allegato D "Beni Culturali, individuazione e classificazione degli interventi ammessi,";
 - allegato E "Centro storico: categoria degli edifici e modalità di intervento";
 - Elaborato P-07: una relazione programmatica, che indica i tempi, le priorità operative ed il quadro economico;
 - Elaborato P-08: verifica del dimensionamento;
 - Elaborato P-09: valutazione di incidenza ambientale V.Inc.A;
 - Elaborato P-10: registro dei crediti edilizi;
 - Elaborato P-11: banca dati alfa-numerica e vettoriale contenente l'aggiornamento del quadro conoscitivo di riferimento nonché le informazioni contenute negli elaborati sopraccitati;
 - Elaborato P-12: valutazione di compatibilità idraulica (redatta ai sensi della DGR. 2948/2009 e smi);
 - Elaborato P-13: Relazione Agronomica;
 - Elaborato P-14: Monitoraggio ambientale.
3. Il PI annovera e conferma tutte le catalogazioni di dettaglio e/o definite con schede puntuali per le parti non in contrasto con il PAT approvato, ovvero:
- a) schede tecniche relative agli annessi rustici (previgente PRG del 1999).
 - b) schedature delle attività produttive fuori zona (schede redatte ai sensi della LR.61/85 e LR.11/87 - previgente PRG del 1992).

Articolo 3 Valore prescrittivo degli elaborati costitutivi del Piano degli Interventi

1. La disciplina del PI è definita dall'insieme delle prescrizioni contenute negli elaborati prescrittivi di cui al precedente articolo 2.
2. Qualora vi sia difformità tra le disposizioni rappresentate e descritte nei diversi elaborati del PI, valgono le seguenti regole:
 - per le planimetrie a scala diversa, prevalgono le disposizioni contenute nell'elaborato a scala maggiormente dettagliata;
 - tra le planimetrie e le NTO prevale la norma scritta;
 - rimangono applicabili gli aspetti disciplinati dal Regolamento Edilizio (RE), limitatamente alle parti non modificate dalle presenti NTO.
3. Per la definizione esecutive degli allineamenti e dei perimetri previsti dal PI e, conseguentemente, delle superfici, valgono gli allineamenti e i perimetri ottenuti dal trasferimento delle previsioni delle tavole in scala maggiore del PI sul rilievo topografico dell'area interessata dall'intervento; qualora la superficie fondiaria derivante dal rilievo topografico sia maggiore di quella catastale, si dovrà assumere quest'ultima come riferimento.

Articolo 4 Modalità di attuazione del Piano degli Interventi

1. Il PI si attua con interventi diretti o indiretti, con progetti di opere pubbliche e con tutti i piani e i progetti di settore previsti da leggi e regolamenti vigenti, che concorrono a determinare l'uso dei suoli e degli edifici.
2. Gli interventi edilizi diretti (IED) sono quelli di cui all'art. 3 co. 1 del DPR n. 380/2001.



3. Gli interventi indiretti sono i Piani Urbanistici Attuativi (PUA) definiti dall'art. 19 della LR. 11/2004.
4. Salvo diverse disposizioni relative alla disciplina del suolo o ammesse dalle presenti norme e relativi allegati:
 - a) gli interventi urbanistici ed edilizi che comportino carico insediativo aggiuntivo fino a 1500 m³ (VL) nel tessuto residenziale e compatibile o fino a 2.500 m² (SC) nel tessuto per attività economiche si attuano con interventi diretti IED se non diversamente stabilito dalle presenti NTO;
 - b) gli interventi urbanistici ed edilizi, esclusi gli interventi nei tessuti "T3 e T4" o attuati per servizi a standard pubblico (F), che comportino carico insediativo aggiuntivo superiore a 1.500 m³ (VL) nel tessuto residenziale e compatibile o superiore a 3.000 m² (SC) nel tessuto per attività economiche o comunque riguardanti superfici di zona superiori a 5.000 m² si attuano con interventi indiretti PUA se non diversamente stabilito dalle presenti NTO. Nei tessuti "T3 e T4" già parzialmente realizzati alla data di entrata in vigore del presente PI sono obbligatoriamente assoggettati a PUA solo gli interventi riguardanti superfici di zona superiori a 5000 m².
5. Il PI individua le aree specifiche su cui sono previsti, nel quinquennio di validità del piano, i più significativi interventi di trasformazione del territorio. Tali aree sono definite dal PI come "schede norma".

Articolo 5 Verifica delle dimensioni massime ammissibili degli insediamenti, delle funzioni e dei servizi

1. In applicazione a quanto disposto dal PAT, il PI disciplina la verifica delle dimensioni massime ammissibili degli insediamenti, delle funzioni e dei servizi per ogni ATO del territorio comunale.
2. Le dimensioni massime ammissibili degli insediamenti di tipo prevalentemente residenziale e prevalentemente produttivo e la dotazione di standard urbanistici, sono verificate nell'elaborato "Elaborato P-08:Verifica del dimensionamento" e nella specifica relazione di verifica delle aree per servizi.
3. Il dimensionamento complessivo previsto dal PI viene monitorato dal responsabile del procedimento incaricato fino al soddisfacimento dei limiti massimi ammessi dal PAT.

Articolo 6 Verifica dello stato di attuazione del Piano degli Interventi

1. Il responsabile del procedimento, cura il coordinamento interno al Comune e quello con Enti e Aziende interessate per raggiungere gli obiettivi di governo del territorio.
2. Annualmente o comunque quando richiesto dall'Amministrazione, il responsabile del procedimento produce un rapporto sulla verifica e il monitoraggio della sostenibilità alle previsioni del PAT, in rapporto alla VAS come previsto dall' art. 65 delle NTA del PAT.

Articolo 7 Durata ed efficacia del Piano degli Interventi

1. Il PI, congiuntamente al PAT, sostituisce ogni altro strumento urbanistico di carattere generale vigente.



2. Il PI perde la sua efficacia decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano. I piani attuativi approvati al momento dell'entrata in vigore del PI mantengono la loro efficacia fino al momento della loro naturale decadenza. Fatto salvo quanto previsto al co.3 per i PUA convenzionati non ancora decaduti, l'applicazione dei nuovi parametri assegnati dal presente PI, è condizionata ad una variante di adeguamento al PUA vigente.
3. Restano salvi gli impegni derivanti da rapporti convenzionali, da previsioni di piani urbanistici o di concessioni edilizie relativi alla cessione di aree per scopi pubblici, alla realizzazione di opere pubbliche o ad altri specifici impegni assunti al momento della realizzazione degli interventi o delle opere.
4. I PUA adottati e approvati ai sensi dell'art. 20 LR. 11/2004, in conformità al PRG previgente e alle norme di salvaguardia del PAT, ancorché non ancora convenzionati, mantengono la loro efficacia, purché acquisiti nel PI.
5. Per i PUA convenzionati decaduti l'edificazione è ammessa conformemente alle previsioni della convenzione originaria, a condizione che gli edifici siano serviti dalle opere di urbanizzazione, e che le stesse siano collaudate e cedute al Comune.
6. Secondo quanto previsto al co.7 dell'articolo 18 della LR n.11/2004, dopo cinque anni dalla data di approvazione del PI, qualora non siano stati approvati i piani attuativi o i progetti esecutivi, decade la previsione urbanistica.
7. In caso di decadenza le previsioni possono, con apposita variante al PI, essere confermate oppure ricollocate nel rispetto dei parametri generali stabiliti dal PAT. Le aree per le quali sia intervenuta la decadenza che non siano riconfermate, si intendono "aree non pianificate" e sono disciplinate ai sensi dell'articolo 33 della LR.11/2004.

Articolo 8 Relazione tra il Piano degli Interventi e il Regolamento Edilizio (RE)

1. Ogni azione progettuale che comporta la trasformazione, la modificazione e la conservazione delle risorse essenziali del territorio viene regolamentata dal PI, che disciplina l'uso del suolo e individua le procedure di attuazione, e viene completata dal Regolamento Edilizio (RE), che indica gli strumenti (definizioni e procedure) per l'attuazione degli interventi stessi.

Articolo 9 Indici urbanistico-edilizi

1. Si riportano di seguito i principali termini urbanistico, utili ai fini della gestione del Piano degli Interventi:
 - a) **Superficie territoriale (ST):** è la superficie complessiva dell'area interessata dai vari interventi di attuazione del PI ed è comprensiva di tutte le aree fondiarie destinate all'edificazione e di quelle necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria; la ST è misurata al netto delle aree destinate alla grande viabilità dal PRC ed al lordo delle strade eventualmente esistenti o che saranno previste internamente all'area.
 - b) **Superficie fondiaria (SF):** è la superficie reale del lotto, derivante da rilievo topografico, al netto delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria esistenti o previste (strade, piazze, fossi e scarpate relative, etc...), pubbliche o su cui gravi una servitù di uso pubblico;



- c) **Superficie coperta (SC):** è la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra. Non concorrono al computo della superficie coperta:
- gli aggetti (cornici di gronda, poggioni, sporti ecc) senza sovrastanti corpi chiusi con sbalzo fino a m. 1,50. Per sporti superiori ai predetti limiti si computa solo l'eccedenza;
 - le scale prive di copertura;
 - gli aperti dei tetti fino a m. 1,50;
 - le canne fumarie esterne;
 - le costruzioni interrato;
 - le serre stagionali, le piscine scoperte;
 - i pergolati così come definiti successivamente;
 - gli impianti tecnologici (quali silos, depuratori, ecc.) che necessitano di installazioni separate dall'edificio principale o che si rendono necessari per adeguamenti a normative speciali e che non abbiano caratteristiche di agibilità.
- d) **Superficie utile (SU):** si intende la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra ad un determinato uso misurati al netto della muratura, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, eventuali scale interne e i vani per ascensori.
- e) **Altezza dei vani (Hu):** le altezze dei vani vanno misurate da pavimento a soffitto, e per ogni singola porzione di vano se le altezze sono diverse. Nel caso di soffitto con travature a vista, l'altezza va misurata sottotrave. Nel caso di vani con soffitti inclinati l'altezza del vano è quella media risultante dalle altezze minima e massima della parte interessata.
- f) **Quota zero (Qz):** la quota zero corrisponde alla quota del piano campagna originario del suolo nello stato precedente l'intervento, senza considerare eventuali riporti e asporti artificiali di terreno. Qualora la quota del piano campagna di pertinenza dell'intervento risulti a quote diverse, la quota zero corrisponderà alla loro quota media. Negli strumenti urbanistici attuativi la quota zero corrisponde alla quota del marciapiede esistente o di progetto della viabilità circostante pubblica o di uso pubblico o alla quota fissata dal piano di urbanizzazione.
- g) **Volume delle costruzioni (V):** è la somma dei prodotti della superficie utile (SU), come definita in precedenza, per la rispettiva altezza netta (Hu) da pavimento a soffitto finito, relativamente alle parti emergenti dalla quota zero. Non concorrono al calcolo del volume:
- le logge rientranti fino ad una profondità di m.1,5 a partire dal paramento esterno del fabbricato; per profondità superiori al predetto limite si computa solo l'eccedenza;
 - i portici di uso pubblico;
 - i portici privati fino ad un massimo di ¼ della superficie coperta dell'edificio di cui fanno parte; per superfici superiori al predetto limite si computa solo l'eccedenza;
 - il sottotetto qualora non sia agibile né praticabile; si considera agibile e praticabile il sottotetto avente altezza media superiore a m.1,20 anche se realizzato con strutture permanenti (ad esempio nido d'ape ecc);



- solamente per gli edifici privi di locali interrati o seminterrati a qualsiasi uso, le autorimesse di pertinenza di unità immobiliari residenziali, edificate fuori terra in aderenza o all'interno del corpo di fabbrica e aventi una superficie utile massima di 35 m² per alloggio e altezza massima di m. 2,4; per superfici superiori al predetto limite si computa solo l'eccedenza;
 - per i soli fabbricati privi di interrati la sopraelevazione del piano d'imposta rispetto alla quota zero fino a cm 100, misurati all'intradosso del solaio, per la realizzazione di vespai aerati purché non vi siano interrati sottostanti;
 - per i soli fabbricati ricadenti nelle aree idonee a condizione di cui alla carta delle fragilità, i locali seminterrati che emergono rispetto alla quota zero fino a cm 30, misurati all'intradosso del solaio, purché compresi nel sedime dell'edificio principale, da destinarsi a servizi e ad accessori per la residenza;
 - i volumi tecnici come in seguito definiti;
 - i pergolati come in seguito definiti;
 - le parti non computate nel volume urbanistico in ragione di norme statali o regionali prevalenti sui regolamenti locali.
- h) **Volume lordo delle costruzioni (VL):** è dato dal volume (V) maggiorato del 15%; tale parametro deve essere considerato solo ai fini del calcolo degli standard anche in sede di SUA e per la verifica del dimensionamento del PI.
- i) **Volumi tecnici:** Ai fini del calcolo dei volumi (V) sono considerati volumi tecnici quelli definiti dalla Circ. Min. LL.PP. n.2474 del 31.01.1973 ovvero i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc) che non possono per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche. Sono da considerare volumi tecnici i serbatoi idrici, l'extracorsa degli ascensori, i vasi di espansione dell'impianto di termosifone, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scala al di sopra delle linee di gronda. Non sono invece da intendere come volumi tecnici i bucatoi, gli stenditoi coperti, i locali di sgombero e simili. In ogni caso la sistemazione dei volumi tecnici non deve costituire pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico.
- i) **Indice di edificabilità territoriale (It):** è il Volume (V) massimo edificabile, espresso in m³ per m² di superficie fondiaria (SF) interessata dall'intervento. Gli indici di edificabilità territoriale si applicano nei PUA.
- k) **Indice di edificabilità fondiaria (If):** è il Volume (V) massimo edificabile, espresso in m³, per m² di superficie fondiaria (SF) interessata dall'intervento. Gli indici di edificabilità fondiaria si applicano negli interventi edilizi diretti.
- l) **Rapporto di copertura territoriale (RCT):** È il rapporto percentuale tra la massima superficie coperta degli edifici realizzabile e la superficie territoriale oggetto dell'intervento.



- m) **Rapporto di copertura fondiario (RCF):** È il rapporto percentuale tra la massima superficie coperta del fabbricato e la superficie fondiaria del lotto edificabile ad esso corrispondente.
- n) **Massima densità edilizia:** Negli interventi di nuova edificazione deve essere prevista la realizzazione di almeno il 75% della massima densità edilizia consentita, fatta salva la necessità di rispettare eventuali allineamenti con preesistenti edifici circostanti o altre limitazioni dettate dalle presenti norme o da disposizioni di legge. Tale prescrizione non si applica nei casi di ampliamento e di ristrutturazione, anche se attuati con demolizione e ricostruzione del preesistente fabbricato, nei casi di indicazione puntuale di intervento con volume predeterminato previsti dal PI e negli interventi nei tessuti agricoli ad elevata integrità fondiaria (A2) e ad elevata integrità paesaggistico-ambientale (A3).
- o) **Costruzioni interrato:** Sono da considerare costruzioni interrato le costruzioni, o le loro parti, che non emergono dal livello del suolo naturale purché la parte interrato sia aderente al terreno, con possibile eccezione per una sola parete.
Sono ammesse bocche da lupo o intercapedini chiuse da ogni lato, eventualmente anche con griglie di larghezza non superiore a cm.100 .
Tali costruzioni non concorrono al calcolo degli indici di edificabilità quando abbiano destinazione di pertinenze od accessori e non sono soggette al rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati ma sono soggette al rispetto delle distanze dalle strade.
Nel caso di costruzioni che non emergono dal livello del suolo naturale, per la parte ad esse sovrastante deve essere ripristinato l'originario andamento del terreno.
Le costruzioni interrato possono emergere dal livello del suolo solo con sovrastanti fabbricati.
Per le sole aree idonee a condizione di cui alla carta delle fragilità, si considerano interrato anche i locali che emergono rispetto alla quota zero fino a cm 30, misurati all'intradosso del solaio, purché compresi nel sedime dell'edificio principale, da destinarsi a servizi e ad accessori per la residenza;
- p) **Altezza dei fabbricati (Hmax):** l'altezza del paramento esterno del fabbricato o di sua parte riferita ad ogni punto del perimetro dell'edificio. È misurata sulla verticale tra la quota zero e l'intradosso del solaio di copertura o la media dei timpani se il sottotetto non è considerato volume tecnico.
Per i soli fabbricati privi di interrato non è computata ai fini del calcolo dell'altezza del fabbricato la sopraelevazione del piano d'imposta rispetto alla quota zero fino a cm 100, misurati all'intradosso del solaio, per la realizzazione di vespai aerati purché non vi siano interrato sottostanti. Per i soli fabbricati ricadenti nelle aree idonee a condizione di cui alla carta delle fragilità, non sono computati ai fini del calcolo dell'altezza del fabbricato, i locali seminterrati che emergono rispetto alla quota zero fino a cm 30, misurati all'intradosso del solaio, purché compresi nel sedime dell'edificio principale, da destinarsi a servizi e ad accessori per la residenza.



- q) **Numero di Piani (N):** è la somma di tutti i piani fuori terra, indipendentemente dalla loro destinazione. E' considerato piano anche il sottotetto avente i requisiti di accessibilità e praticabilità;
- r) **Distanza tra fabbricati (DF):** è la distanza minima tra gli edifici o tra corpi di fabbrica, anche in sopraelevazione, misurata in proiezione orizzontale tra le superfici coperte (SC) intercorrenti tra due fabbricati che si fronteggiano anche in minima parte, limitatamente alla parte fronteggiante. Non vengono considerati nella distanza i rientri nello stesso corpo di fabbrica se la loro profondità non supera i 2/3 della larghezza.

La normativa riguardante i distacchi tra fabbricati non si applica alle costruzioni che non emergono dal livello naturale del suolo.

È consentita l'edificazione in aderenza con tutta o parte della parete del fabbricato confinante, nel rispetto delle norme dettate dal Codice Civile e con conseguente eccezione alle distanze dai confini. La nuova costruzione può svilupparsi con parete non finestrata anche oltre l'altezza del fabbricato adiacente fino al massimo consentito dalla normativa di zona. In tutti i casi, tranne per gli interventi edificatori puntuali e per le zone a servizi classificate come "aree per attrezzature di interesse comune", va rispettata una distanza radiale minima tra edifici pari a m. 5.

Rispetto alle distanze tra fabbricati riportate per ciascun tessuto urbanistico, sono ammesse minori distanze nei seguenti casi:

- nei tessuti storici, in conformità alle disposizioni dettate dallo strumento urbanistico attuativo e negli interventi diretti puntualmente individuati nella cartografia di PI;
- negli ambiti individuati con apposita schedatura;
- nei tessuti "F" classificate come "aree per attrezzature di interesse comune" per le quali vige la normativa specifica di zona;
- per adempimento a normative specifiche definite da apposite disposizioni legislative (cappotti per contenimento energetico, etc..).

Per tutti i sopra elencati casi vanno comunque osservate le disposizioni dettate dal Codice Civile.

In tutti i casi va garantito il rispetto delle distanze tra pareti finestrate stabilite dall'art. 9 del DM. 1444/1968.

A tal fine si considera finestrata la parete che sia interessata da fori che costituiscono vedute ai sensi dell'art. 900 C.C..

Si precisa, a tal proposito, che l'edificazione in centro storico prevista in attuazione di interventi puntuali, rientra nella fattispecie di deroga prevista nell'ultimo comma, secondo periodo, dell'art. 9 del DM. 1968/1444.

Tra edifici con interposte strade pubbliche o di uso pubblico è salva la possibilità di imporre, in sede di rilascio del provvedimento edilizio, il rispetto degli allineamenti esistenti.

In caso di Strumento Attuativo con previsioni planivolumetriche, possono essere previste minori distanze tra i fabbricati rispetto a quelle stabilite per i singoli tessuti, purché siano prioritariamente rispettate le norme igienico sanitarie e i requisiti di aereilluminazione e di veduta degli ambienti destinati alla residenza, definiti dalle norme vigenti in materia.



L'esistenza di eventuali annessi rustici in tessuti residenziali, compresi i ricoveri di animali, non impone l'obbligo di particolari distanze per la costruzione di nuovi edifici, qualora siano adottate soluzioni tecniche che escludono ogni pericolo di inconvenienti igienico-sanitari. È fatta salva ogni eventuale prescrizione dell'USL competente.

- s) **Distanza dai confini di proprietà (DC):** è la distanza minima, misurata radialmente, intercorrente tra ogni punto della superficie coperta (SC) del fabbricato ed i confini di proprietà. I limiti dei tessuti per servizi e attrezzature (Capo4 – i parchi, le attrezzature per servizi) sono equiparati ai confini di proprietà, come definite dal DM. 1444/1968.

Sono da ritenere ammissibili distanze diverse dai confini di proprietà da quelle stabilite dalle presenti norme, previo accordo sottoscritto registrato e trascritto tra i proprietari confinanti.

Sono ammesse altresì distanze inferiori, in deroga, nel caso di interventi edificatori puntuali (vanno comunque rispettate le distanze dettate dal Codice Civile) e in adempimento a normative specifiche definite da apposite disposizioni legislative.

La normativa riguardante le distanze dai confini non si applica alle costruzioni che non emergono dal livello naturale del suolo, e per la realizzazione di volumi tecnici.

I muri di contenimento, strettamente necessari per realizzare rampe di accesso a locali interrati, possono essere realizzati a confine di proprietà.

- t) **Distanza dalle strade (DS):** è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, tra la superficie coperta dell'edificio (SC) ed il confine stradale; nella determinazione della superficie coperta ai fini del calcolo delle distanze di cui al presente punto, si computano anche le parti di edificio quali terrazze, scale aperte, costruzioni interrate, corpi avanzati che, ancorché non corrispondano a superficie coperta e/o volumi coperti, siano destinati ad estendere e ampliare la consistenza del fabbricato; non sono invece computabili le sporgenze esterne del fabbricato che abbiano una funzione meramente ornamentale, di rifinitura o accessoria di limitata entità, quali mensole, cornicioni, grondaie e simili. La distanza dalle strade deve essere osservata sia radialmente da ogni punto della superficie coperta dell'edificio (SC), che in direzione perpendicolare dal confine stradale come definito dall'art. 3 del Nuovo Codice della Strada (DLgs. 285/1992 e successive modificazioni), inteso come limite degli spazi pubblici esistenti e previsti (strade, parcheggi, marciapiedi, fossati, scarpate, banchine laterali). La normativa riguardante le distanze dalle strade si applica anche alle costruzioni che non emergono dal livello naturale del suolo.

Fatte salve particolari norme dettate per i vari tessuti e fatti salvi gli interventi puntuali con sagoma prestabilita previsti dal PI, i fabbricati all'interno delle zone edificabili devono osservare le seguenti distanze dal ciglio stradale:

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



Tali distanze si applicano anche fuori del perimetro delle zone edificabili, nei confronti di strade vicinali comunali, interpoderali, di bonifica, private di uso pubblico e nei confronti di porzioni stradali utilizzate come tali che catastalmente risultino ancora da frazionare e censire come strada.

Nel caso di edifici esistenti in fascia di rispetto all'interno delle zone edificabili, l'ampliamento ammissibile in base agli indici di edificabilità, quando previsto fuori sagoma, può essere realizzato a condizione che non sopravanzi verso il fronte protetto. Sono possibili pertanto solo sopraelevazioni, costruzioni interrato sotto il sedime del fabbricato esistente, ampliamenti verso il fronte opposto alla strada o fuori dalla fascia di rispetto ed interventi puntuali appositamente definiti.

Sono consentite deroghe alla distanza minima per adempimento a normative specifiche definite da apposite disposizioni legislative (cappotti per contenimento energetico, etc.); quando l'applicazione delle norme relative alle distanze minime dalle strade alteri in maniera negativa l'assetto di allineamenti stradali preesistenti, il responsabile dell' UTC, sentita la Commissione Edilizia Comunale "CEC" qualora istituita, può applicare deroghe, nel rispetto delle distanze minime tra fabbricati con strade interposte di cui all'art. 9 del DM.1444/68.

Per le definizioni stradali si fa riferimento all'articolo 2 del DM. 1404/1968 e all'articolo 3 del Nuovo Codice della strada; per ogni altro caso sono richiamate le distanze previste dal DM. 1404/1968 e dal Codice della Strada.

- u) **Aree a parcheggio:** si intendono gli spazi destinati alla sosta e manovra degli autoveicoli; l'area destinata alla sosta non potrà essere inferiore al 50% di quella complessiva del parcheggio. Convenzionalmente uno stallo per la sosta è pari a 12,5 m² con dimensioni minime di m. 2,50 m x m. 5,00.
- v) **Pergolato e/o bersò:** Telaio, semplicemente infisso o ancorato al terreno, privo di fondazioni, grondaie, pluviali, e tamponamenti laterali, costituito da intelaiature in legno o metallo, perfettamente orizzontale, ed i cui montanti verticali (che possono essere anche in muratura) formano un angolo di 90° con quelle orizzontali; le caratteristiche di tali manufatti sono definite al successivo art. 17 delle presenti NTO. Su tali strutture, che realizzano riparo e/o ombreggiatura di superfici di modeste dimensioni, possono essere collocate esclusivamente coperture permeabili quali piante rampicanti, teli a onda, cannucciati, arelle o simili.
- w) **Loggia:** Spazio praticabile coperto posto nei piani fuori terra, escluso il piano terra, ricompreso entro la sagoma planivolumetrica dell'edificio, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.
- x) **Portico:** Spazio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri, aperto almeno su due lati verso i fronti esterni dell'edificio.
- y) **Superficie fondiaria vincolata (SFV):** I nuovi volumi che saranno realizzati, determinano un vincolo automatico di non edificazione sulla superficie fondiaria e capacità edificatoria corrispondente determinata in



base agli indici di edificabilità previsti dal PI e da sue varianti (superficie di pertinenza urbanistica).

I fabbricati esistenti alla data di approvazione del PI, determinano un vincolo automatico di inedificabilità sulle aree scoperte, definite dai relativi provvedimenti abilitativi (licenze, concessioni, permessi di costruire etc), contigue a quella su cui insiste il fabbricato medesimo, fino a raggiungere il valore prescritto dagli indici di zona del PI. In mancanza di titoli abilitativi la superficie fondiaria vincolata si estende sulle aree contigue in proprietà alla data di adozione del primo Piano Regolatore Generale, fino a raggiungere il valore degli indici assegnati.

La definitiva demolizione totale o parziale di un fabbricato, riduce o annulla il vincolo di inedificabilità corrispondente.

Articolo 10 Tipi di categorie di intervento

1. Per gli edifici esistenti in tutto il territorio comunale alla data di adozione del PI sono sempre consentiti gli interventi di cui all'art. 3, lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001 e dal Regolamento edilizio comunale, fatto salve comunque più restrittive disposizioni specifiche (schede puntuali degli edifici, gradi di intervento, art. 9 co. 2 del DPR. 380/2001, specifiche norme di tessuto, ecc.).
2. Per i fabbricati esistenti soggetti a demolizione o con destinazione d'uso in contrasto con quelle previste dal PI, possono essere effettuati unicamente interventi di manutenzione ordinaria.
3. Il PI per gli edifici storici soggetti a grado di protezione, ovvero gli edifici di valore architettonico e/o storico localizzati sia nei centri storici che nel rimanente territorio comunale, specifica i seguenti gradi di intervento da applicare cogentemente alle disposizioni cui successivi artt.45 e 46, ovvero:
 - a) **Manutenzione ordinaria:** si intendono le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici ed igienico-sanitari esistenti, purché non comportino modifiche di tipo distributivo. Sono tali, ad esempio, i seguenti interventi:
 1. Interventi sulle finiture esterne: riparazione, rinnovamento e sostituzione parziale delle finiture degli edifici (purché ne siano conservati i caratteri originari); qualora tali caratteri siano già stati parzialmente alterati è consentito il ripristino dei caratteri originari mediante parziali sostituzioni delle sole parti alterate; pulitura delle facciate; riparazione o sostituzione parziale di infissi e ringhiere; ripristino parziale della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti; riparazione o sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli; riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura; per i poggioni e i ballatoi la riparazione, il rinnovamento e la sostituzione di singoli elementi degradati con l'uso conservandone i caratteri originari o ripristinandoli se alterati.
 2. Elementi strutturali: riparazione, rinnovamento e sostituzione parziale di singoli elementi degradatisi con l'uso, conservando i caratteri originari o ripristinandoli se alterati; riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari.



3. Prospetto ed aperture esterne: non ne è ammessa l'alterazione né la realizzazione di aperture.
 4. Elementi interni non strutturali: riparazione, rinnovamento e sostituzione di singoli elementi delle finiture degradatisi con l'uso.
 5. Impianti tecnologici ed igienico sanitari: riparazione, sostituzione e parziale adeguamento di impianti ed apparecchi igienico-sanitari.
 6. In relazione al grado di protezione degli edifici gli interventi di manutenzione ordinaria sono ammessi per tutti gli edifici e devono in ogni caso rispettare le caratteristiche, materiali e tecniche definite all'art. 46 delle NTO.
- b) **Manutenzione straordinaria:** Comprende le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare o integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.
1. Finiture esterne: rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti; tinteggiatura; sostituzione di infissi e ringhiere; coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura. Per poggiali e balconi è consentito il rinnovamento, anche con sostituzione totale dei vari elementi.
 2. Elementi strutturali: consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati. È ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradati, a condizione che ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.
 3. Prospetto ed aperture esterne: come per la manutenzione ordinaria.
 4. Elementi interni non strutturali: realizzazione o eliminazione di aperture interne e di parti limitate della tramezzatura, purché non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare, né venga frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari. Sono ammesse limitate modificazioni distributive purché strettamente connesse alla realizzazione dei nuovi servizi igienico-sanitari, qualora mancanti o insufficienti, nonché dei relativi disimpegni. L'entità massima di tale modificazione distributiva non potrà superare, in percentuale, i seguenti valori riferiti all'intera superficie utile dell'alloggio:
 - 40% di alloggi con superficie utile < 50 m²;
 - 30% di alloggi con superficie utile compresa tra 51 e 100 m²;
 - 20% di alloggi con superficie utile compresa tra 101 e 150 m²;
 - 10% di alloggi con superficie utile superiore a 150 m²;
 5. Impianti tecnologici ed igienico sanitari: installazione degli impianti tecnologici e relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno degli edifici e non devono in ogni caso comportare alterazioni dell'impianto distributivo e strutturale degli stessi.
 6. In relazione al grado di protezione degli edifici si specifica quanto segue:
 - gli interventi di manutenzione straordinaria sono ammessi per tutti gli edifici;



- l'Amministrazione Comunale può richiedere, nell'ambito di questo tipo di interventi, l'adozione di materiali e tinteggiature idonee nonché la rimozione o sostituzione di elementi costruttivi e decorativi aggiunti al fabbricato originario o in contrasto con le caratteristiche tipiche dell'edilizia tradizionale locale.
- c) **Restauro e risanamento conservativo:** Comprende gli interventi 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 consentono destinazioni d'uso con esso compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Le destinazioni d'uso sono quelle ammesse dal tessuto urbanistico con particolare attenzione all'edificio interessato. (Grado di protezione 1 o RR)
1. Finiture esterne: restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rifacimento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche originarie, o ad esse affini, volti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo originario.
 2. Elementi strutturali: ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, è ammessa la sostituzione degli stessi limitatamente alle parti degradate, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio. È ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planivolumetriche, di sagoma e dei prospetti, né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture. Ricostruzione di parti di elementi strutturali crollate di cui comunque restano elementi testimoniali e previa documentazione adeguata, in osservanza dei suddetti criteri. Ripristino dei collegamenti originari verticali ed orizzontali e di parti comuni dell'edificio.
 3. Prospetto ed aperture esterne: non è ammessa l'alterazione dei prospetti; tuttavia consentito il ripristino di aperture originarie o l'eliminazione di aperture aggiunte.
 4. Elementi interni non strutturali: restauro e ripristino degli elementi interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti, pavimenti, affreschi. Per le pertinenze è consentito il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale dell'edificio e degli originari spazi liberi, quali: le corti, i larghi, i piazzali, i giardini, gli orti, i chioschi, le cancellate ecc.
 5. Impianti tecnologici ed igienico sanitari: installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi e architettonici degli edifici. I relativi volumi tecnici devono



essere realizzati all'interno dell'edificio, nel rispetto delle prescrizioni suddette e con particolare riguardo per i percorsi orizzontali e verticali e per le parti comuni. È consentita la realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai punti precedenti.

6. Vanno eliminate le superfetazioni; tale eliminazione deve essere contestualmente prevista in sede di rilascio di concessione edilizia e riguarda le superfetazioni di epoca recente che hanno alterato l'originario impianto di fabbricati di interesse ambientale o architettonico.
 7. In relazione al grado di protezione degli edifici si prescrive quanto segue:
 - gli interventi di restauro e risanamento sono ammessi per tutti gli edifici e sono obbligatori per quelli con grado di protezione 1 o classificati RR.
- d) **Ristrutturazione edilizia parziale di tipo A** : Comprendente interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in parte diverso dal precedente. Tali interventi includono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi o impianti; gli interventi di ristrutturazione edilizia parziale non configurano aumenti di superficie e di volume. Le destinazioni d'uso sono quelle ammesse dal tessuto urbanistico. (Grado di protezione 2 o RTA)
1. Finiture esterne: rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio. Per i ballatoi e i poggioli è ammessa la sostituzione dell'intera struttura.
 2. Elementi strutturali: consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche e materiali appropriati. È ammesso il rifacimento di parti di muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento. Non è ammessa la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comportino aumento della superficie utile, la modificazione delle quote dei solai esistenti, nonché delle quote di imposta e di colmo delle coperture. Nel caso di volumi rustici da destinare ad usi diversi da quelli originari sono ammessi nuovi orizzontamenti e le modifiche di quelli esistenti nel rispetto di quanto stabilito nel successivo art. 46 co.19.
 3. Prospetto ed aperture esterne: è ammessa la modificazione delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi originari solo nei casi di ripristino delle aperture originarie, eliminazioni di aperture aggiunte, adeguamento igienico con aggiunta o modifica di aperture purché sia mantenuta l'unitarietà stilistica d'insieme.
 4. Elementi interni non strutturali: sono ammesse, per mutate esigenze funzionali o d'uso, l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari. È ammesso il rifacimento e la nuova formazione delle finiture con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio.



5. Impianti tecnologici ed igienico sanitari: è consentita la realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari: i relativi volumi tecnici debbono essere realizzati all'interno dell'edificio.
 6. In relazione al grado di protezione degli edifici si prescrive quanto segue:
 - gli interventi di ristrutturazione edilizia parziale di tipo A sono ammessi solo per gli edifici con grado di protezione 2, 3, 4 o classificati RTA - RTB – RTG.
- e) **Ristrutturazione edilizia parziale di tipo B:** comprende interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e di impianti. Gli interventi di ristrutturazione edilizia possono comprendere anche variazione di superficie utile, e incremento o recupero di volumi se previsto dalla normativa generale del PI. Le destinazioni d'uso sono quelle ammesse dal tessuto urbanistico. (Grado di protezione 3 o RTB)
1. Finiture esterne: rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.
 2. Elementi strutturali: consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. È ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti purché ne sia mantenuto il posizionamento. Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale finalizzate ad un generale miglioramento igienico dell'edificio purché non comportino modifiche o intersezioni alle finestrate. È consentita la realizzazione dei nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione degli organismi edilizi o di loro parti, anche quando ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili.
 3. Prospetto ed aperture esterne: è ammessa la modificazione delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi originari solo nei casi di ripristino delle aperture originarie, eliminazioni di aperture aggiunte, adeguamento igienico con aggiunta o modifica di aperture purché sia mantenuta l'unitarietà stilistica d'insieme.
 4. Elementi interni non strutturali: sono ammesse, per mutate esigenze distributive o d'uso modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari. È ammesso altresì il rifacimento e la nuova formazione di finiture, con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio.
 5. Impianti tecnologici ed igienico-sanitari: realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari. Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti.
 6. In relazione al grado di protezione degli edifici si prescrive quanto segue:
 - gli interventi di ristrutturazione edilizia parziale di tipo B sono ammessi solo per gli edifici con grado di protezione 3 e 4 o classificati RTB o RTG .



- f) **Ristrutturazione globale:** comprende interventi, anche con demolizione e ricostruzione sino al conseguimento di volumi aventi sagome e consistenze diverse rispetto allo stato di fatto. L'intervento deve tendere a dare o ripristinare, nel fabbricato caratteristiche compatibili con il contesto ambientale, anche attraverso l'eliminazione di superfetazioni o sovrastrutture, ridisegno delle facciate e delle coperture, sostituzioni dei materiali o degli elementi estranei alla tradizione locale. Sono ammessi ampliamenti per comprovate esigenze igienico-sanitarie e funzionali. Le destinazioni d'uso sono quelle ammesse dal tessuto urbanistico. L'intervento potrà avvenire anche secondo i canoni di una moderna architettura, che pur rileggendo e reinterpretando i criteri morfologici e funzionali storicizzati del tessuto urbano proponga un coerente, ma non semplicemente emulativo, approccio alla progettazione all'interno del tessuto storico. Tali interventi sono realizzabili mediante l'approvazione di un attento studio planivolumetrico mediante rendering e foto inserimento e previo parere favorevole obbligatorio vincolante del responsabile dell'ufficio edilizia privata e urbanistica e della commissione edilizia comunale. (Grado di protezione 4 o RTG)

Valgono con le seguenti condizioni:

1. va mantenuto inalterato l'ingombro planimetrico e volumetrico salvo parziali trasposizioni di volumi e/o superfici, in ogni caso non eccedenti il 30% dello stato di fatto, finalizzate alla riproposizione delle caratteristiche dell'edilizia tradizionale locale;
2. sono consentiti gli ampliamenti se previsti dalla normativa generale del PI;
3. devono essere conservati e ripristinati eventuali elementi originari di valore architettonico, storico o culturale curandone l'inserimento nell'organismo edilizio ristrutturato.
4. In relazione al grado di protezione degli edifici si prescrive quanto segue:
 - gli interventi di ricostruzione e sostituzione sono ammessi solo per gli edifici con grado di protezione 4 o classificati RTG.

- g) **Sagoma limite di ampliamento e indicazioni planovolumetriche:** comprende interventi volti ad integrare il volume esistente, mediante l'individuazione di uno spazio limite su cui sviluppare l'intervento e i relativi parametri dimensionali (altezza e volume massimo), con le seguenti prescrizioni:

1. gli interventi di ampliamento previsti in base all'indice di edificabilità di ciascuna tessuto, sono ammessi esclusivamente per gli edifici con grado di protezione 3, 4, RTB E RTG nel rispetto delle modalità e prescrizioni previste per ciascuna tessuto nelle norme generali del PI;
2. anche in assenza di Piano di Recupero con intervento edilizio diretto sono ammessi gli interventi di nuova edificazione e ampliamento previsti nelle tavole "P-04: Disciplina del suolo - zone significative 1:1000";
3. l'assetto planivolumetrico, tipologico ed architettonico degli ampliamenti e dei nuovi fabbricati deve uniformarsi alle caratteristiche dell'edificio principale o a quelle degli edifici di interesse



storico-ambientale circostanti. L'intervento potrà avvenire anche secondo i canoni di una moderna architettura, che pur rileggendo e reinterpretando i criteri morfologici e funzionali storicizzati del tessuto urbano proponga un coerente, ma non semplicemente emulativo, approccio alla progettazione all'interno del tessuto storico. Tali interventi sono realizzabili mediante l'approvazione di un attento studio planivolumetrico mediante rendering e foto inserimento e previo parere favorevole obbligatorio vincolante del responsabile dell'ufficio edilizia privata e urbanistica e della commissione edilizia comunale;

- h) **Demolizione (D):** comprende interventi di demolizione di volumi edilizi in contrasto con l'ambiente. L'intervento di demolizione parziale è ammesso anche nei fabbricati classificati con grado di tutela 4 o RTG mentre è obbligatorio per quelli individuati con una "D" nelle tavole "P-04: Disciplina del suolo - zone significative 1:1000". La ricostruzione è ammessa solo con accorpamento nel fabbricato principale e solo per quei volumi dei quali sia documentata la legittimità;
- i) **Ridefinizione unitarietà stilistica della facciata:** con gli interventi edilizi si dovrà tendere al miglioramento formale di tutti i prospetti ed in particolare di quelli segnalati. Ad esempio si dovrà uniformare la dimensione dei fori finestra, adottare tinteggiature tradizionali, sostituire le tapparelle con i balconi a libro in legno ecc;
- j) **Allineamenti verticali:** si intende la prescrizione che vincola a mantenere i prospetti di un nuovo edificio, ampliamento e sopraelevazione alla stessa altezza dell'edificio contiguo o vicino;
- k) **Portici e passaggi coperti:** si intende la prescrizione che vincola a realizzare con gli interventi edilizi dei passaggi pedonali/ciclabili coperti o dei portici;
- l) **Ripristino della tipologia dei manufatti originari:** interventi di tipo conservativo, ivi comprese le opere di completamento e ricostruzione, nei limiti del rispetto di un vincolo tipologico riconosciuto. Gli interventi di ripristino tipologico riguardano elementi fatiscenti o parzialmente demoliti o demoliti e ricostruiti con tipologie diverse dalle originarie di cui è possibile reperire adeguata documentazione sull'organizzazione tipologica originaria.

Articolo 11 Piani attuativi e loro contenuti

1. I piani urbanistici attuativi (in seguito PUA) sono gli strumenti urbanistici che hanno lo scopo di dare attuazione alle previsioni del PI qualora esplicitamente richiesto, esplicitando qualità e morfologia degli edifici, conformazione e prestazioni delle parti pubbliche, procedure e tempi d'attuazione degli interventi ed i conseguenti rapporti giuridici ed economici intercorrenti tra i diversi operatori interessati, compresa l'Amministrazione Comunale e gli altri Enti pubblici che fossero coinvolti.
2. I piani attuativi sono disciplinati dall'art. 19 della LR. 11/2004.



Articolo 12 Le condizioni generali nei PUA

1. I PUA sono gli strumenti urbanistici che hanno lo scopo di dare attuazione alle previsioni del PI qualora esplicitamente richiesto, esplicitando qualità e morfologia degli edifici, conformazione e prestazioni delle parti pubbliche, procedure e tempi d'attuazione degli interventi ed i conseguenti rapporti giuridici ed economici intercorrenti tra i diversi operatori interessati, compresa l'Amministrazione Comunale e gli altri Enti pubblici che fossero coinvolti.
2. I PUA, rispetto al PI di cui alle presenti norme e nei limiti di rispetto al PAT, possono prevedere (senza che ciò costituisca variante al PI) variazione del perimetro nel limite massimo del 10% di quello originario (deve essere sovrapponibile almeno il 90% della superficie territoriale originaria e di quella variata), con trasposizioni di zona conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture, dei servizi o di una più razionale organizzazione dell'area e, se PUA di iniziativa pubblica, anche variazioni con un limite massimo di aumento del 15% in termini volumetrici e/o di superficie coperta relativamente ad alcuni parametri tecnici, quali:
 - la densità massima territoriale o fondiaria; - il numero max dei piani;
 - l'indice massimo di copertura territoriale o - altri parametri definiti dal fondiaria; PI.

Le aree escluse dal PUA assumono la zonizzazione delle aree finitime.

Ai sensi dell'articolo 17 co. 2c) e dell'articolo 20 co.14, della LR. 11/2004, il PUA convenzionato può essere oggetto di variante, sottoscritta dai soli titolari delle aree incluse nella variante stessa, purché essa non incida sui criteri informativi del PUA (volume, superficie coperta, altezza massima, rapporto di copertura), ai seguenti fini:

- per la variazione delle distanze dai confini;
 - per la compensazione dei volumi;
 - per l'affinamento delle proprietà;
 - per variazioni compositive compatibili con le previsioni del PI;
 - per un più razionale tracciato dei sottoservizi.
3. Sono indicati in grafia del PI gli ambiti nei quali sono stati convenzionati piani attuativi e interventi puntuali (interventi edilizi realizzati o in corso di realizzazione). Si applicano in tali ambiti le norme del piano attuativo esistente. Qualora lo strumento attuativo sia comunque esistente, anche se non individuato planimetricamente, si applicano le norme dello stesso.
 4. Il PUA ha efficacia per dieci anni, rimanendo fermo a tempo indeterminato soltanto l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni stabiliti nel piano stesso. La costruzione di nuovi edifici è ammessa a condizione che gli edifici siano serviti dalle opere di urbanizzazione. Decorso il termine stabilito per l'esecuzione del piano, lo stesso diventa inefficace per le parti non attuate.
 5. Se entro il termine stabilito per l'esecuzione dei PUA sono state interamente realizzate le opere di urbanizzazione ivi previste dalla convenzione, lo strumento di intervento previsto sarà quello diretto, altrimenti gli interventi di nuova edificazione nella parte rimasta inattuata sono subordinati all'approvazione di un nuovo PUA.



6. Sono esclusi dalla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS le varianti e gli interventi (PUA, accordi di programma, accordi pubblico privato, ecc) specificati dalla normativa vigente (DGR. 1646/2012 e smi).

Articolo 13 Norme specifiche sulle opere di urbanizzazione

1. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono definite dal DPR 380/2001 all'articolo 16 co.7, 7bis, 8.
2. Nel caso di interventi di nuova edificazione il rilascio del permesso di costruire è sempre subordinato alla preesistenza delle opere di urbanizzazione, oppure alla disponibilità dei richiedenti alla loro realizzazione; le opere di urbanizzazione primaria potranno essere realizzate anche a scampo dei relativi oneri concessori, ovvero la compensazione ai sensi dell'articolo 37 della LR.11/2004.
3. I PUA relativi a nuovi insediamenti, ivi comprese le ristrutturazioni urbanistiche e le riconversioni volumetriche, devono contenere almeno la dotazione minima di aree per opere di urbanizzazione primaria, salvo quanto previsto dal co.2.
4. Gli interventi di nuova edificazione nei lotti liberi di completamento che comprendono aree destinate a parcheggi pubblici o a verde pubblico, dovranno essere realizzati contestualmente alle opere suddette. In caso contrario l'intervento è sottoposto alla stipula di un atto unilaterale d'obbligo (convenzione).
5. Il valore delle aree e delle opere eventualmente cedute o vincolate ad uso pubblico è detraibile dal contributo di urbanizzazione in sede di rilascio della concessione edilizia.
6. La cessione delle aree da destinare alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria è regolamentata dalle leggi e dalle disposizioni vigenti e dalle schede norma allegate a questo regolamento.

Articolo 14 Norme specifiche sulle destinazioni d'uso e relativo fabbisogno di standard

1. Le principali destinazioni d'uso previste dal PI sono:
 - a) residenziale
 - b) produttivo
 - c) pubbliche o di interesse pubblico
 - d) commerciale
 - e) direzionale
 - f) turistico-ricettivo
 - g) rurale.Il regolamento edilizio individua l'articolazione delle destinazioni sopraelencate.
2. Le destinazioni d'uso:
 - a) commerciale si articola secondo i disposti e dettami della LR. 50/2012 e comprendente le seguenti attività:
 - al dettaglio: destinata ad attività svolta da chiunque professionalmente acquisti merci in nome e per conto proprio e la rivenda al consumatore finale. In questa categoria sono comprese anche le attività per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, le attività di artigianato di servizio e/o artistico, le attività culturali – sociali – assistenziali, i locali di pubblico spettacolo, intrattenimento e/o giochi, gli spazi destinati a mostre e/o attività commerciali all'aperto permanenti.



- all'ingrosso: destinata ad attività svolta da chiunque professionalmente acquisti merci in nome e per conto proprio e le rivenda ad altri commercianti all'ingrosso o al dettaglio o a utilizzatori professionali e a grandi consumatori.
 - b) direzionale comprendente le seguenti attività:
 - professionale: destinata ad uffici, studi, banche, sedi di associazioni;
 - sanitaria e assistenziale di natura privata: destinata ad attività assistenziali e sanitarie riconosciute dalla legge (cliniche, case di riposo, residenze per anziani e portatori di handicap, poliambulatori, centri diagnostici strumentali, centri di riabilitazione fisico-funzionale).
 - ricerca tecnico-scientifica: destinata ad attività di ricerca in cui non si svolgono attività industriali di produzioni di merci e beni.
3. All'interno dei tessuti T1, T2, T3, T4 e T8, fatte salve comunque più restrittive disposizioni (specifiche prescrizioni di tessuto, schede puntuali degli edifici, scheda norma, ecc), sono ammesse, oltre alla destinazione residenziale, le seguenti destinazioni:
- a) negozi, ristoranti, bar in attività commerciali di vicinato;
 - b) magazzini e depositi commerciali, fino ad un massimo di 250 m²;
 - c) laboratori artigianali e di servizio limitatamente alle attività che non procurano rumori, fumi e odori molesti, e non siano dannose all'igiene e al decoro di tessuto (previo parere USL) e con un massimo di 251 m² di superficie utile e 1001 m³ di volume con un rapporto di copertura fondiario inferiore a 0.50 m³/ m² (art.41 del vigente PTRC). Sono vietate le attività che rientrino nell'elenco di cui al DM. del 05.09.94 e smi. Sono in ogni caso esclusi ospedali, macelli, stalle, scuderie ed allevamenti.
 - d) affittacamere, locande ;
 - e) tutte le attrezzature pubbliche compatibili (ad eccezione degli edifici di culto);
 - f) sale da esposizione e convegni, ecc.;
 - g) uffici privati, agenzie, studi professionali, sportelli bancari, ecc.;
 - h) tutte quelle destinazioni d'uso che, a giudizio del Comune, sono coerenti con le caratteristiche residenziali.

Per artigianato di servizio si intendono le attività di riparazione e/o produzione di beni o servizi direttamente riferibili alla residenza o alla persona, purché le emissioni nocive (compresi i livelli di rumorosità) non eccedano quelle ammesse per le zone residenziali. A titolo esemplificativo per artigianato di servizio si indicano le seguenti attività: riparazione e/o produzione di beni o servizi direttamente collegati alla residenza quali: parrucchiere, barbiere, estetista, sartoria, calzolaio, orafo, oggettistica, idraulico, elettricista, bruciatorista, riparazione cicli e motocicli, manutentore e riparatore di elettrodomestici, radio-TV, restauratore, tappezziere, pulitintolavanderie, autoscuole, tassisti, laboratori di produzione di alimenti freschi per la vendita diretta, fornai, gelaterie, pasticcerie, gastronomie, pasticci, conserve alimentari e simili. Tali attività possono essere esercitate in locali con destinazione d'uso commerciale –direzionale senza che ciò costituisca cambio d'uso.

4. Per la realizzazione di qualsiasi tipo di intervento relativo alle varie destinazioni d'uso suddette è prescritto il reperimento delle dotazioni minime



di aree per servizi "pubblici", secondo le quantità espresse nelle successive tabelle. Nei casi di cambio d'uso, eseguito anche senza opere, sono dovuti:

- il conguaglio degli oneri calcolato come differenza tra il valore degli oneri della nuova destinazione (se sono maggiori) e quella esistente;
- il reperimento del fabbisogno di aree per servizi, secondo le quantità espresse nelle successive tabelle per ciascuna destinazione d'uso:

DOTAZIONI URBANISTICHE PER DESTINAZIONI RESIDENZIALI		
articolo 31 comma 3a – LR.11/2004	30 m²/ab ≥ 30 m²/ab	
	Ripartiti:	
Attrezzature per l'istruzione (F1)	secondari:	4,5 m ² /ab
Attrezzature di interesse comune (F2)	secondari:	4,5 m ² /ab
Verde pubblico attrezzato, parchi, aree gioco e sport (F3)	primari:	5 m ² /ab (+ 5 m ² /ab*)
	secondari:	10m ² /ab
Parcheggi (F4)	primari:	6 m ² /ab (+ 5 m ² /ab*)
* Dotazioni aggiuntive cui art.32 co.4 LR. 11/2004 (PUA superiori a 30.000 m ² e/o 50.000 m ³)		

DOTAZIONI URBANISTICHE PER DESTINAZIONI INDUSTRIALI/ARTIGIANALI		
articolo 31 comma 3b – LR.11/2004	10 m² ogni 100 m² di superficie delle singole zone	
	Ripartiti:	
Verde pubblico attrezzato, parchi, aree gioco e sport (F3)		20%
Parcheggi (F4)		80%

STANDARD PER DESTINAZIONI DIREZIONALE		
articolo 31 comma 3c - LR.11/2004	1 m² ogni 1 m² di superficie lorda di pavimento	
Parcheggi (F4)		100%**
** i parcheggi devono essere dotati di verde per l'arredo urbano		

STANDARD PER DESTINAZIONI COMMERCIALI (LR. 50/2012)	
Tessuto storico T1	
Tipologia commerciale	Standard a Parcheggi (F4)
Esercizi di vicinato (Sv < 250 m ²)	<ul style="list-style-type: none">- se le destinazioni d'uso sono ricavate in strutture edilizie preesistenti oggetto d'intervento di recupero o ristrutturazione edilizia la dotazione di parcheggi sarà relazionata all'uso delle aree scoperte preesistenti. In ogni caso dovrà almeno essere garantito uno spazio di sosta per il carico/scarico delle merci.- per gli esercizi di vicinato ricavati in nuove strutture



	edilizie, la dotazione a parcheggio dovrà essere non inferiore a 0,4 m ² / m ² di Slp.
Medie strutture di vendita (251 m ² < Sv < 2500 m ²):	
- alimentare e misto	1,0 m ² / m ² di Sv e non meno di 0,8 m ² / m ² di Slp
- non alimentare generico e grande fabbisogno	0,8 m ² / m ² di Sv e non meno di 0,4 m ² / m ² di Slp

STANDARD PER DESTINAZIONI COMMERCIALI (LR. 50/2012) Tutti i tessuti ad esclusione del tessuto storico T1	
Tipologia commerciale	Standard a Parcheggi (F4)
Esercizi di vicinato (Sv < 250 m ²)	0,40 m ² / m ² di Slp
Medie strutture di vendita (251 m ² < Sv < 2500 m ²):	
- alimentare e misto	1,00 m ² / m ² di Sv, ovvero non essere inferiori a 0,8 m ² / m ² della Slp
- non alimentare generico e grande fabbisogno	0,8 m ² / m ² della Slp
Grandi strutture di vendita (Sv < 2500 m ²):	
- alimentare e misto	1,80 m ² / m ² di Sv, ovvero non essere inferiori a 1 m ² / m ² della Slp
- non alimentare generico e grande fabbisogno	1,0 m ² / m ² di Sv, ovvero non essere inferiori a 0,8 m ² / m ² della Slp ***
	***Le dotazioni di parcheggio sono ridotte del 50 % nel caso in cui vengano poste in vendita le seguenti tipologie di prodotti: mobili, autoveicoli, motoveicoli, nautica, materiali edili, legnami.

STANDARD PER DESTINAZIONI TURISTICHE	
articolo 31 comma 3d - LR.11/2004	m ² 15 ogni 100 m ³
Ripartiti:	
Verde pubblico attrezzato, parchi, aree gioco e sport (F3)	30%
Parcheggi (F4)	70%
articolo 31 comma 3d - LR.11/2004	m ² 10 ogni 100 m ² , nel caso di insediamenti all'aperto
Ripartiti:	
Verde pubblico attrezzato, parchi, aree gioco e sport (F3)	20%
Parcheggi (F4)	80%



5. Fatte salve le superfici minime calcolate ai sensi del precedente comma, per le nuove costruzioni, gli ampliamenti, gli interventi che comportano aumento di unità immobiliari o il mutamento della destinazione d'uso, devono essere reperiti spazi a parcheggio privati all'interno della superficie fondiaria, in funzione delle destinazioni d'uso e delle caratteristiche delle unità immobiliari, nelle quantità minime e modalità di seguito indicate:
- a) **Residenza:**
- 1 m² /10 m³ di volume (VL) da edificare, in ogni caso per ogni nuovo alloggio è prescritto la dotazione di un posto auto coperto di 15 m² (con lunghezza minima di m 5,00) all'interno dell'edificio. Qualora l'intervento riguardi edifici esistenti localizzati in tessuto storico o edifici con grado di protezione per i quali il tipo di intervento ammesso non consenta la modifica dei prospetti, ovvero quando la realizzazione del posto auto coperto non risultasse possibile senza compromettere gravemente l'integrità strutturale degli edifici tale posto auto potrà essere scoperto.
 - un posto auto di almeno 12.50 m² (2.50x5.00) pertinenziale scoperto per ciascun alloggio di nuova realizzazione. Tali spazi dovranno essere obbligatoriamente ricavati all'esterno dell'eventuale recinzione per tutte le nuove costruzioni (e comunque preferibilmente all'esterno anche per gli altri interventi) ed essere, in ogni caso, individuati in maniera evidente tramite opere e/o utilizzo di materiali idonei all'uso a cui sono destinati.
- Per i fabbricati esistenti in zona tessuto storico "T1", soggetti o meno a Piano di Recupero, privi di esclusiva area esterna di pertinenza e/o dimostrata l'impossibilità di ricavare posti auto all'interno dell'edificio, è consentita la monetizzazione con le modalità ed i valori stabiliti da apposita Deliberazione della Giunta Comunale.
- b) **Produttivo:**
- 20% della superficie lorda produttiva.
- c) **Alberghiere, sanitarie e simili:**
- 25% della superficie lorda di pavimento con un minimo di un posto auto per ogni camera;
- d) **Direzionale:**
- 20% della superficie lorda.
6. Lo standard primario:
- a) potrà essere reperito anche in area limitrofa a quella di intervento (comunque in un raggio massimo di m.150) purché assolva comunque alla sua funzione;
- b) è attrezzato a cura e spese del concessionario e cedute gratuitamente al Comune per gli interventi soggetti a PUA .
- Non potranno essere computate come dotazioni di aree per servizi gli spazi verdi che soddisfino mere esigenze di arredo (aiuole, percorsi, ecc.) e non consentano la loro fruibilità da parte della collettività e comunque di superficie inferiore ai 30 m².
7. Gli standard secondari sono specificati negli elaborati del PI e la loro acquisizione ed attrezzatura è a carico del Comune salvi i casi in cui siano comprese negli ambiti:



- a) soggetti a PUA;
 - b) oggetto di APP ai sensi dell'art. 6 della LR. 11/2004;
 - c) oggetto di perequazione, compensazione e/o credito edilizio.
8. Gli standard potranno essere monetizzati:
- a) negli interventi edilizi diretti (IED);
 - b) nei PUA, limitatamente alle dotazioni a standard secondari, salvo che siano prescritti nelle schede norma;
 - c) qualora si renda materialmente impossibile il reperimento in loco di superfici idonee allo scopo;
 - d) qualora si accerti, ai sensi dell'art. 32 della LR. 11/2004, che l'intervento attuativo non necessiti, o necessiti parzialmente, delle opere di urbanizzazione di tipo F3 e F4) destinando le risorse alla realizzazione di altre opere finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture per un importo equivalente;
 - e) laddove la superficie esigua dello standard urbanistico implichi una eccessiva onerosità nella gestione e manutenzione delle aree stesse.

La monetizzazione, dà diritto allo scomputo totale o parziale alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

L'importo relativo al valore delle aree e delle opere di urbanizzazione oggetto di monetizzazione è stabilito con atto deliberativo della Giunta Comunale ed aggiornato annualmente in base all'indice ISTAT e deve corrispondere ai costi che il Comune sosterebbe per la realizzazione delle opere monetizzate, ricavati dal piano finanziario di corrispondenti opere pubbliche. L'importo delle monetizzazioni è iscritto in apposito capitolo di spesa del bilancio comunale. È a cura del Comune l'individuazione e la realizzazione, mediante gli oneri monetizzati, di spazi e attrezzature pubbliche tra quelle previste dallo strumento generale.

9. Nel caso di interventi comportanti l'individuazione di ulteriori aree a standard, relativi a manufatti realizzati in conformità ad uno strumento urbanistico attuativo, alla dotazione di tali aree va sottratta la quota parte già realizzata sulla base delle indicazioni dello strumento precedente.
10. Relativamente alla gestione degli standard, il PI, a seguito delle verifiche relative alla dotazione minima prevista ai sensi della normativa vigente e verificate le quantità minime previste in fase di pianificazione strutturale, ha mantenuto lo standard per abitante teorico di 150 m³/ab di volume residenziale lordo per la gestione del piano. Tali quantità, riportate nelle schede e nella tavola "P-08: verifica del dimensionamento", sono da ritenersi minime. Pertanto, in fase di attuazione degli strumenti urbanistici, valutando in profondità la definizione delle "aree progetto" le reali necessità territoriali, la dimensione degli insediamenti urbani e alle esigenze della collettività, l'Amministrazione Comunale può prevedere ulteriori superfici da dedicare a standard (di tipo primario), soprattutto assimilando alle opere di urbanizzazione primaria una serie di attrezzature riconducibili alla necessità di migliorare la qualità degli spazi urbani ed adeguarli alle innovazioni tecnologiche. Tale specificazione è necessaria per superare la logica della determinazione in funzione del mero calcolo quantitativo, indirizzandosi verso la realizzazione di servizi che effettivamente conseguano le finalità per i quali sono realizzati.



TITOLO II – DISCIPLINA DEL SUOLO

CAPO 1 – AREE NORMATIVE

Articolo 15 I sottoinsiemi insediativi

1. I sistemi insediativi previsti dal PAT sono suddivisi sottosistemi e tessuti urbani in funzione della loro complessità ed articolazione. Le zone sono state definite in funzione di un'organizzazione urbanistica, edilizia ed ambientale la cui omogeneità è la risultante di più processi, fra cui la formazione storica e le sue successive fasi di trasformazione, il rapporto tra la tipologia edilizia ed il lotto edificabile, il rapporto sotto l'aspetto formale e dimensionale fra spazi pubblici e privati la presenza di elementi ambientali e sistemazioni agricole ed infine per la prevalenza di una o più funzioni urbanistiche significative.
2. I sottosistemi e tessuti urbani definiti dal PI sono:
 - a) **La città ed il sistema degli insediamenti**
 - il tessuto storico (T1);
 - il tessuto consolidato (T2);
 - il tessuto consolidato recente di primo impianto (T3);
 - il tessuto consolidato recente di secondo impianto (T4);
 - il tessuto produttivo ordinato (T5);
 - il tessuto produttivo non ordinato (T6);
 - il tessuto produttivo per attività terziarie (T7);
 - il tessuto residenziale diffuso (T8);
 - verde privato (VP);
 - b) **Il territorio agricolo e naturale**
 - tessuto agricolo periurbano (A1);
 - tessuto agricolo ad elevata integrità fondiaria (A2);
 - tessuto agricolo ad elevata integrità paesaggistico ambientale (A3);
 - c) **I parchi, i servizi e le attrezzature**
 - le aree e gli edifici per l'istruzione (F1);
 - le aree e gli edifici per i servizi di interesse comune (F2);
 - le aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport (F3);
 - le aree per i parcheggi pubblici (F4);
 - d) **Le infrastrutture**
 - viabilità di progetto (la rete ciclo-pedonale e le infrastrutture).
3. In questa fase di transizione dalla pianificazione per zone territoriali omogenee monofunzionali alla pianificazione per tessuti urbani, di cui all'articolo 50 co.1 lettera b) della LR n.11/2004, è necessario poter riconoscere per "sovrapposizione" come le nuove destinazioni modificheranno e/o confermeranno le precedenti.

Ad ogni tessuto è associato la classificazione di origine, così come definita dal DM. 1444/68, al fine di determinare la natura giuridica (certificato di destinazione urbanistica) in riferimento alla normativa nazionale.



CAPO 2 – LA CITTÀ ED IL SISTEMA DEGLI INSEDIAMENTI

Articolo 16 Le condizioni generali degli interventi del territorio urbanizzato

1. I progetti edilizi di nuova edificazione (compresa la demolizione con ricostruzione) dovranno rispettare i parametri minimi di sostenibilità energetica previsti dalle presenti norme.
2. Qualsiasi intervento sugli edifici esistenti classificati di interesse culturale o con categoria d'intervento restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia parziale di tipo A, ristrutturazione edilizia parziale di tipo B e ristrutturazione globale dovrà essere effettuato secondo le disposizioni cui l'art. 10 co 3 e art.44,45 e 46 delle presenti norme.
3. Gli interventi sugli edifici esistenti nei tessuti residenziali, esclusi gli edifici con grado di protezione, e le nuove edificazioni devono perseguire il miglioramento della qualità formale dell'edificio ed un corretto rapporto con le preesistenze di carattere storico-ambientale, in particolare per quanto riguarda volumi e sagoma dell'edificio, moduli costruttivi, elementi architettonici, tecnologie e materiali. Valgono inoltre le seguenti prescrizioni:
 - tutte le aperture dovranno essere allineate orizzontalmente e verticalmente in modo da dare uniformità ai prospetti; sono ammesse deroghe qualora i prospetti risultino comunque armonici e bilanciati previo parere favorevole obbligatorio vincolante del responsabile dell'ufficio edilizia privata e urbanistica e della commissione edilizia comunale;
 - il tetto potrà essere a due o a quattro falde coincidenti nel colmo e con la prevalente inclinazione dei tetti degli edifici del contesto cui il manufatto appartiene, sono consentite limitate parti di copertura piana;
 - il manto di copertura dovrà essere preferibilmente in coppi o tegole ad eccezione delle porzioni di copertura piana;
 - aggetti e cornici non dovranno sporgere più di cm. 80 e i poggioni non potranno superare uno sbalzo di m 1.50.
4. In tutti i tipi di intervento devono essere sempre rispettate le disposizioni di cui all'articolo 14 "norme specifiche sulle destinazioni d'uso e relativo fabbisogno di standard" delle presenti norme.
5. In tutti gli interventi che comportano aumento della Superficie utile abitabile (SU) e negli interventi di nuova costruzione, devono essere riservati appositi spazi per parcheggi di cui alla L.122/1989.
6. Le nuove attività con destinazione commerciale, artigianale/produttiva qualora di superficie superiore a 250 m², devono essere dotate di spazio per scarico e carico merci, contiguo alla sede reale dell'attività, atto a permettere la sosta di un autocarro, senza intralcio per la circolazione.
7. Gli edifici esistenti con destinazione d'uso conforme a quanto previsto dal PI per i singoli tessuti su cui ricadono, possono essere oggetto di interventi edilizi disciplinati all' art.3 DPR.380/2001 (salvo specifici gradi di protezione) e comunque nei limiti degli indici di PI e possono essere ampliati fino a saturazione dell'indice del tessuto.
8. Ad eccezione dei tessuti T1,A1,A2 e A3 per fabbricati residenziali esistenti, alla data di adozione del primo PI, sprovvisti di autorimessa, e che abbiano già saturato gli indici di zona, e, ammessa la realizzazione di locali destinati a tale uso nella misura massima di 18 m² di superficie coperta per ogni



alloggio. L'altezza massima di queste autorimesse non dovrà, superare i m 2.40 fuori terra. I caratteri tipologici e formali dovranno uniformarsi a quelli del fabbricato principale. Sono esclusi da questi interventi i fabbricati classificati puntualmente con grado di tutela 1e 2 o RR e RTA.

9. Per gli edifici residenziali esistenti, alla data di adozione del primo PI, per una sola volta anche in più soluzioni, fatte salve le specifiche prescrizioni delle norme del tessuto di appartenenza, è consentito:

a) l' aumento di volume per necessità igienico-funzionali di massimo 60 m^3 anche in deroga agli indici del tessuto; ad esclusione dei fabbricati classificati con specifico gradi di protezione salvo il grado 4 – RTG.

10. Gli interventi di nuova edificazione nei lotti liberi edificabili sono specificatamente indicati nelle tavole di progetto con apposita grafia e specifica scheda norma. Ai fini edificatori è consentito la realizzazione di nuovi volumi nelle aree soggette a progettazione unitaria o unita minime di intervento secondo:

a) le indicazioni progettuali individuate nelle tavole "P-04: Disciplina del suolo - zone significative 1:1000" e nelle schede puntuali cui allegato D delle NTO "Beni Culturali, individuazione e classificazione degli interventi ammessi" e allegato E "Centro storico: categoria degli edifici e modalità di intervento";

b) i nuovi volumi espressi del PI indicati nelle schede norma (Elaborato P-06A) o previsti nella presente normativa;

c) i nuovi volumi espressi del PI, indicati nelle schede norma (Elaborato P-06A) con volume predeterminato secondo la seguente distinzione:

- lotto tipo A individuati dal PI ($A / 1000 \text{ m}^3$);
- lotto tipo B individuati dal PI ($B / 500 \text{ m}^3$);
- lotto tipo C individuati dal PI (lotto libero con volumetria ad indice).

I lotti liberi sono individuati in aree contigue o prossime a zone già edificate, fronteggianti le strade pubbliche o di uso pubblico, adeguatamente servite dalle reti infrastrutturali e tecnologiche esistenti e che non abbiano concorso in passato a sviluppare capacità edificatoria.

11. Nei Tessuti Produttivi:

a) il rilascio del certificato di abitabilità dei volumi residenziali, non è consentito se non contestualmente o dopo il rilascio del certificato di agibilità delle strutture produttive.

b) è obbligatoria la messa a dimora di filari di alberi ad alto fusto di essenze tipiche del luogo, lungo il perimetro dell'area in proprietà di stretta pertinenza del fabbricato al fine di limitare l'impatto visivo sul paesaggio e schermare da odori e/o rumori. Tali alberature, già al momento dell'impianto, dovranno avere un'altezza non minore di ml. 2,00, un diametro del fusto, misurato a m.1,00 dal suolo, di circa cm.10 e dovranno essere scelte tra le specie indicate all'art.12 "tabella 8 - Essenze arboree: specie autoctone" cui elaborato P-06 allegato B "prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

12. Accessi carrai, passi carrai, delimitazioni e recinzioni:

a) nella sistemazione delle aree esterne e pertinenziali si dovranno utilizzare materiali e manufatti tradizionali. Cancelli e recinzioni dovranno essere inattraversabili da una sfera di diametro di 10 cm e privi di elementi



acuminati e/o taglienti. Cancelli e portoni motorizzati, infine, dovranno essere realizzati secondo quanto previsto dalla norma UNI 8612; i cancelli pedonali e carrai inseriti nella recinzione devono aprirsi verso l'interno della proprietà;

- b) le delimitazioni, le recinzioni e i passi carrai, devono essere conformi alle norme di cui al Codice della Strada. Purché lo stato dei luoghi lo consenta e ferme stanti le prescrizioni generali del Regolamento edilizio (RE) gli accessi carrai e relativo cancello di ogni unità abitativa dovranno essere arretrati (perpendicolare, trasversale o parallelo all'asse stradale) a una distanza minima di m. 5 dal limite della carreggiata stradale allo scopo di consentire la sosta, fuori dalla carreggiata, di un veicolo in attesa di ingresso, senza così arrecare disturbo o intralcio alla circolazione corrente sulla strada principale. Per le nuove recinzioni, in corrispondenza dell'accesso pedonale, il portone o il cancello dovranno distare dal ciglio della strada, come definito dall'art. 2 del DM. 1404/1968, almeno m. 0,60. In sede di concessione di apertura del passo carraio o di modifica degli esistenti, il Dirigente o il Responsabile del Servizio competente, sentito il Corpo di Polizia Municipale potrà prescrivere arretramenti maggiori sia dell'accesso che della recinzione e/o ogni eventuale accorgimento o modalità costruttiva al fine di garantire la sicurezza della viabilità, la tutela delle strutture pubbliche e l'omogeneità dell'intorno nella scelta dei materiali, nelle dimensioni e nelle finiture";
- c) in tutti i tessuti, fatte salve le preesistenze, cancelli e portoncini di ingresso devono essere di disegno semplice, sono vietate le tettoie o qualsiasi manufatto diverso dalle cancellate se non dista almeno m. 5,00 dal ciglio stradale, marciapiede compreso; in ogni caso dovrà essere mantenuta una distanza minima dal filo strada (comunali e vicinali) di m. 1,20. Distanze superiori possono essere stabilite caso per caso dal Dirigente o dal Responsabile del servizio competente.
- d) le formazioni arboree lineari di nuovo impianto qualora previste dalla norma generale poste lungo i perimetri dei tessuti e/o dei lotti devono essere costituite da una doppia fila di essenze arboree delle specie indicate all'art.12 "tabella 8 - Essenze arboree: specie autoctone" cui elaborato P-06 allegato B "prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale";
- e) in corrispondenza di accessi carrai, innesti, incroci, curve e ogni qualvolta si presentino, a giudizio del Corpo di Polizia Municipale e/o del Settore Edilizia Privata ed Urbanistica, condizioni di intralcio e/o ostacolo alla visibilità legata alla viabilità sia veicolare che pedonale o, in genere, condizioni di pericolo per la viabilità stradale, il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia può imporre arretramenti di arbusti, siepi, viti, piante da frutto, alberi di medio e alto fusto idonei a ripristinare le condizioni di sicurezza e/o visibilità;
- f) qualora necessario, il Dirigente o il Responsabile del servizio competente può obbligare l'arretramento delle recinzioni rispetto al limite della sede stradale esistente, nonché la realizzazione di varchi per la posa di cassonetti adibiti alla raccolta di RR.SS.UU.



Articolo 17 Pertinenze e costruzioni accessorie

1. Ai sensi dell'art. 3 co.1 e6) del DPR. 380/2001 sono da considerare interventi di nuova costruzione le opere che non si configurano come pertinenza (definite dall'art. 817 del codice civile).
2. La consistenza dell'opera pertinenziale deve rientrare nel 20% del volume dell'edificio principale ai sensi dell'art. 3 co.1 e6) del DPR 380/2001.
3. Per i tessuti residenziali:
 - a) Sono da considerarsi pertinenze, non rilevabili ai fini della verifica della superficie coperta e della superficie utile, soggette al regime SCIA, le seguenti costruzioni:
 1. pergolato e/o pompeiana se realizzato nei limiti dei seguenti parametri:
 - ⇒ superficie massima: 30 m² calcolata sul perimetro definito dagli elementi montanti;
 - ⇒ altezza non superiore a m. 3,00;
 - ⇒ distanza minima da confini (elementi montanti): m.1,50. E' ammessa la costruzione a confine di proprietà se sul confine preesiste una parete non finestrata oppure in base a presentazione di un progetto unitario per i manufatti da realizzare in aderenza. La distanza potrà essere inferiore anche in caso di costituzione di servitù registrata e trascritta tra i proprietari confinanti.
 - ⇒ distanza minima dalle strade e dalle aree pubbliche (elementi montanti): m. 5,00.
 - b) tutti i locali accessori, quali autorimesse, magazzini, lavanderie, legnaie, ecc., devono far parte del fabbricato principale ed essere armonicamente composti con esso, sia nella forma, sia nel materiale. Sono comunque vietate le costruzioni accessorie isolate, anche a carattere provvisorio.
4. Produttive:
 - a) E' consentita la realizzazione di volumi tecnici come definiti dal Regolamento Edilizio.

Articolo 18 Il tessuto storico (T1)

1. Il tessuto storico è considerato zona territoriale omogenea "A" ai sensi del DM. 1444/1968.
2. All'interno del perimetro del centro storico valgono le indicazioni progettuali individuate nelle tavole "P-04: Disciplina del suolo - zone significative 1:1000" e nelle schede puntuali e dell'allegato E "Centro storico: categoria degli edifici e modalità di intervento".

DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE E DESTINAZIONI D'USO ESCLUSE

3. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale e quelle complementari come previste dall'articolo 14 co.3 delle presenti norme. E' ammesso l'insediamento di attività direzionali, commerciali di vicinato e medie strutture di vendita (sup. di vendita compreso tra 251 e 1500 m²), sono consentite nelle aree degradate individuate ai sensi dell'art. 21 co. 2 della LR. 50/2012 le medie strutture (con sup. di vendita superiore a 1.500 m² e fino a 2.500 m²), fatte salve quelle esistenti. Le corrispondenti aree a parcheggio potranno essere individuate anche su aree limitrofe purché funzionalmente collegate.



4. Con riferimento all'articolo 14 delle presenti norme, le destinazioni d'uso escluse sono:
- commerciale in medie (con superficie di vendita superiore ai 1500 m²) e grandi strutture di vendita di cui alla LR. 50/2012, fatte salve le medie strutture di vendita consentite nelle aree degradate;
 - artigianale e produttivo, escluso quanto previsto dall'art. 14 co.3 c) delle presente NTO;
 - sale gioco, phone-center, attività o circoli privati finalizzati a lap-dance, streap-tease, privèe e simili, fatte salve quelle esistenti;
 - rurale.

TIPI D'INTERVENTO SUGLI EDIFICI

5. In questo tessuto il PI si attua con le modalità definite all'art. 4 delle presenti norme, nel rispetto dei gradi di intervento (art.10 NTO) indicati nelle tavole "P-04: Disciplina del suolo - zone significative 1:1000", dell'allegato E "Centro storico: categoria degli edifici e modalità di intervento" e delle distanze stabilite dal Codice Civile; fanno eccezione i casi codificati in cui l'attuazione del PI avviene:
- per Permesso di Costruire riferita all'unità minima di intervento (UMI) o sagoma limite appositamente individuate e/o nuove edificazioni previste nelle tavole di progetto "P-04: Disciplina del suolo - zone significative 1:1000" e indicati nelle schede norma (Elaborato P-06A);
 - per Piano di Recupero d'iniziativa pubblica;
 - per scheda norma (Elaborato P-06A).
6. Per gli interventi sugli edifici esistenti di interesse architettonico ambientale e/o codificati da apposito grado di protezione devono essere applicate le disposizioni di cui agli articoli 10 co. 3, 44, 45 e 46 delle presenti NTO.

PARAMETRI DI INTERVENTO

7. Ai fini edificatori sono consentiti gli interventi individuati dal PI (art.16 co.10 – NTO) nelle tavole "disciplina del suolo". Tutti i corpi precari, aggiunti e le superfetazioni non legittimate andranno demolite senza ricostruzione.
8. Parametri urbanistici:

a) tipologia edilizia:	isolato, a blocco, a schiera o in linea e dovrà uniformarsi alle caratteristiche ambientali delle preesistenze;
b) indice fondiario:	come da successivo co.8;
c) standard:	come da art.14 delle NTO;
d) altezza dei fabbricati:	non superiore a quelle prevalenti nell'intorno del perimetro dell'intervento, salvo quanto previsto per gli interventi regolamentati nell'allegato P-06A "schede norma", nell'allegato P-06D "Beni Culturali, individuazione e classificazione degli interventi ammessi" e allegato P-06E "Centro storico: categoria degli edifici e modalità di intervento". Sono ammesse altezze diverse negli strumenti attuativi previsti dal PI, nel rispetto della punto 2 del co.1 dell'art. 8 del DM. 1444/68;
e) distanza dai confini:	minimo m.5 o a distanza inferiore come previsto al



		precedente art.9 co.1/s o in base alle minori distanze stabilite da interventi puntuali previsti dal PI;
f)	distanza dal ciglio stradale:	- m. 5.00, oppure quelle previste previsto per gli interventi regolamentati nell'allegato P-06A, P-06D, P-06E o da strumenti attuativi; - nel caso di prevalente allineamento preconstituito di fabbricati a maggiore o minore distanza, il responsabile dell'UTC può imporre o autorizzare la costruzione secondo detto allineamento.
g)	distacco tra fabbricati:	- art. 9 DM. 1444/1968, secondo sagome previste nelle tavole di progetto "P-04: Disciplina del suolo - zone significative 1:1000" e Codice Civile; - in deroga per le previsioni puntuali come previsto nell'ultimo comma secondo periodo art. 9 del DM. 1968/1444. La costruzione in aderenza è consentita quando esiste costruzione a confine salvo diritti preconstituiti. L'aderenza alle pertinenze non abitabili può avvenire con un'altezza massima pari a quella del preesistente corpo a confine e comunque con un'altezza minima pari a quella prevista per i vani accessori.
h)	rapporto di copertura fondiaria:	massimo 40 %.

9. Nel tessuto storico, per ciascun isolato come numerato progressivamente nella tavola "P04: Disciplina del suolo - zone significative 1:2000" del PI, gli interventi urbanistico-edilizi devono realizzarsi a mezzo di piano attuativo; sono di seguito definiti i rispettivi parametri urbanistici:

tab n°1	INDICE FONDIARIO (m ³ / m ²)	H MAX FRONTI (H max - m.)
1	Solo interventi puntuali indicati	Solo interventi puntuali indicati
2	1,7	8,5
3	1,7	8,5
4	1,7	8,5
5	1	8,5
6	2,7	8,5
7	1,5	8,5
8	Solo interventi puntuali indicati	Solo interventi puntuali indicati
9	2,7	8,5
10	1	8,5
11	1	8,5
12	1,5	8,5
13	Solo interventi puntuali indicati	Solo interventi puntuali indicati
14	1,5	8,5
15	1	8,5



16	1	8,5
17	1	8,5
18	1,5	8,5
19	0,5	6,5
20	1,5	8,5
21	1,6	8,5

10. Il recupero dei sottotetti a fini abitativi è regolamentato dalla LR. 12/1999.

11. Per la recinzione delle aree private, salvo che ciò non comporti pregiudizio a impianti, strutture, edifici pubblici o di interesse pubblico, devono essere realizzate con siepi, cancellate, muri, grigliati, ecc., con altezze e materiali conseguenti alle preesistenze; sono vietate le recinzioni di aspetto indecoroso o a carattere provvisorio. Le recinzioni dovranno avere un'altezza complessiva non superiore a m. 1,80 misurata dal livello del marciapiedi. Il Dirigente o il Responsabile del Servizio competente, può imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie: può fissare allineamenti verticali od orizzontali e modalità di costruzione;

OPERE PERTINENZIALI AMMESSE E OPERE PERTINENZIALI ESCLUSE

12. Sono ammesse le opere pertinenziali in ambito residenziale descritte dalle presenti NTO.

Articolo 19 Il tessuto consolidato (T2)

1. Il tessuto consolidato è considerato zona territoriale omogenea "B" ai sensi del DM. 1444/1968.

DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE E DESTINAZIONI D'USO ESCLUSE

2. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale e quelle complementari come previste dall'articolo 14 co.3 delle presenti norme. E ammesso l'insediamento di attività direzionali, commerciali di vicinato e medie strutture di vendita (sup. di vendita compreso tra 251 e 1000 m²) all'interno del centro urbano come individuato nell'elaborato P-03A, le corrispondenti aree a parcheggio potranno essere individuate anche su aree limitrofe purché funzionalmente collegate.

3. Con riferimento all'articolo 14 delle presenti norme, le destinazioni d'uso escluse sono:

- commerciale in medie (con superficie di vendita superiore a 1000 m²) e grandi strutture di vendita di cui alla LR. 50/2012;
- artigianale e produttivo, escluso quanto previsto dall'art. 14 co.3 c) delle presenti NTO;
- sale gioco, phone-center, attività o circoli privati finalizzati a lap-dance, streap-tease, privèe e simili, fatte salve quelle esistenti;
- rurale.

TIPI D'INTERVENTO SUGLI EDIFICI

4. In queste zone il PI si attua con le modalità definite all'art. 4 delle presenti norme sulla base:

- dei tipi di intervento definiti nelle presenti NTO, per quanto riguarda l'edificato esistente (art.10 NTO);
- degli ampliamenti definiti dal PI al precedente art.16 co.8/9;



- degli ampliamenti nel limite dell'indice del tessuto o mediante indicazioni piano volumetriche;
 - delle schede norma (Elaborato P-06A);
 - degli interventi di recupero dei sottotetti con la possibilità di aprire abbaini secondo i parametri previsti della LR. 12/1999 delle norme igienico sanitarie e del Regolamento Edilizio.
5. Per gli interventi sugli edifici esistenti di interesse architettonico ambientale e/o codificati da apposito grado di protezione devono essere applicate le disposizioni di cui agli articoli 10 co. 3, 44, 45 e 46 delle presenti NTO.

PARAMETRI DI INTERVENTO

6. Ai fini edificatori sono consentiti gli interventi individuati dal PI (art.16 co.10 – NTO) nelle tavole "disciplina del suolo". Tutti i corpi precari, aggiunti e le superfetazioni non legittimate andranno demolite senza ricostruzione.

7. Parametri urbanistici:

a) tipologia edilizia:	isolato, a blocco, a schiera o in linea, per le nuove costruzioni; consequenziale alla tipologia esistente, per gli ampliamenti;
b) indice fondiario:	2,5 m ³ /m ² ;
c) standard:	come da art.14 delle NTO;
d) altezza dei fabbricati:	massimo m. 8,80;
e) distanza dai confini:	h/2 con minimo m.5 o a distanza inferiore come previsto al precedente art.9 co.1/s;
f) distanza dal ciglio stradale:	come previsto al precedente art.9 co.1/t con un minimo di m.5 ;
g) distacco tra fabbricati:	non minore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m.10,0 tra pareti che si fronteggiano, o in aderenza;
h) rapporto di copertura fondiaria:	massimo 55 %.

8. Per gli interventi di nuova edificazione o di demolizione e ricostruzione la superficie permeabile deve essere $\geq 15\%$ della superficie fondiaria o $RIE \geq 1,50$ (art.21 NTO allegato B).
9. Qualora l'accesso al lotto avvenga da via pubblica o da accesso privato a servizio di più di tre alloggi, con carreggiata inferiore a 6,00 m, qualsiasi intervento di nuova edificazione deve comportare il contestuale impegno all'allargamento della via o dell'accesso fino alla misura stabilita in sede di progetto esecutivo (entro il limite di larghezza di m.6), se questa dovesse avvenire entro l'area di proprietà.
10. Per la recinzione delle aree private, salvo che ciò non comporti pregiudizio a impianti, strutture, edifici pubblici o di interesse pubblico, devono essere realizzate con siepi, cancellate, muri, grigliati, ecc., con altezze e materiali conseguenti alle preesistenze; sono vietate le recinzioni di aspetto indecoroso o a carattere provvisorio; nelle nuove costruzioni l'altezza non dovrà essere superiore a m. 1,50, la cui parte cieca non deve superare m. 0,50, misurata dal livello del marciapiedi; tale parte cieca dovrà essere intonacata o rivestita in mattoni faccia vista e/o pietra; i lati perpendicolari allo spazio pubblico



devono avere le stesse caratteristiche dei tratti fronte strada per la profondità corrispondente al distacco dei fabbricati dallo spazio pubblico interessato; il Dirigente o il Responsabile del Servizio competente, può imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie: può fissare allineamenti verticali od orizzontali e modalità di costruzione.

OPERE PERTINENZIALI AMMESSE E OPERE PERTINENZIALI ESCLUSE

11. Sono ammesse le opere pertinenziali in ambito residenziale descritte dalle presenti NTO.

Articolo 20 Il tessuto consolidato recente di primo impianto (T3)

1. Il tessuto consolidato recente di primo impianto è considerato zona territoriale omogenea "C" ai sensi del DM. 1444/1968.

DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE E DESTINAZIONI D'USO ESCLUSE

2. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale e quelle complementari come previste dall'articolo 14 co.3 delle presenti norme.. E ammesso l'insediamento di attività direzionali, commerciali di vicinato e medie strutture di vendita (sup. di vendita compreso tra 251 e 1000 m²) all'interno del centro urbano come individuato nell'elaborato P-03A, le corrispondenti aree a parcheggio potranno essere individuate anche su aree limitrofe purché funzionalmente collegate.
3. Con riferimento all'articolo 14 delle presenti norme, le destinazioni d'uso escluse sono:
 - commerciale in medie (con superficie di vendita superiore a 1000 m²) e grandi strutture di vendita di cui alla LR. 50/2012;
 - artigianale e produttivo, escluso quanto previsto dall'art. 14 co.3 c) delle presenti NTO;
 - sale gioco, phone-center, attività o circoli privati finalizzati a lap-dance, streap-tease, privèe e simili, fatte salve quelle esistenti;
 - rurale.

TIPI D'INTERVENTO SUGLI EDIFICI

4. In queste zone il PI si attua con le modalità definite all'art. 4 delle presenti norme sulla base:
 - dei tipi di intervento definiti nelle presenti NTO, per quanto riguarda l'edificato esistente (art.10 NTO);
 - degli ampliamenti definiti dal PI al precedente art.16 co.8/9;
 - degli ampliamenti nel limite dell'indice del tessuto o mediante indicazioni piano volumetriche;
 - delle schede norma (Elaborato P-06A);
 - degli interventi di recupero dei sottotetti con la possibilità di aprire abbaini secondo i parametri previsti della LR. 12/1999 delle norme igienico sanitarie e del Regolamento Edilizio.
5. Per gli interventi sugli edifici esistenti di interesse architettonico ambientale e/o codificati da apposito grado di protezione devono essere applicate le disposizioni di cui agli articoli 10 co. 3, 44, 45 e 46 delle presenti NTO.

**PARAMETRI DI INTERVENTO**

6. Ai fini edificatori sono consentiti gli interventi individuati dal PI (art.16 co.10 – NTO) nelle tavole “disciplina del suolo”. Le eventuali ulteriori capacità edificatorie sono utilizzabili esclusivamente per l'ampliamento degli edifici esistenti e per la nuova edificazione in aderenza. In particolare, l'edificazione consentita all'interno dei lotti con volumetria predeterminata o dei lotti definiti con scheda norma, potrà non essere isolata, qualora il lotto individuato appartenesse a proprietà diverse. In questo caso, ferma restando la capacità di volume complessivo prevista dal PI è possibile la costruzione di un volume residenziale non minore di 500 m³, mentre l'eventuale residuo volumetrico può essere attribuito al confinante.

Tutti i corpi precari, aggiunti e le superfetazioni non legittimate andranno demolite senza ricostruzione.

7. Parametri urbanistici:

a) tipologia edilizia:	isolato, a blocco, a schiera o in linea, per le nuove costruzioni; consequenziale alla tipologia esistente, per gli ampliamenti;
b) indice fondiario:	1.5 m ³ /m ² ;
c) standard:	come da art.14 delle NTO;
d) altezza dei fabbricati:	massimo m. 8,80;
e) distanza dai confini:	h/2 con minimo m.5 o a distanza inferiore come previsto al precedente art.9 co.1/s;
f) distanza dal ciglio stradale:	come previsto al precedente art.9 co.1/t con un minimo di m.5 ;
g) distacco tra fabbricati:	non minore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m.10,0 tra pareti che si fronteggiano, o in aderenza;
h) rapporto di copertura fondiaria:	massimo 40 %.

8. Per gli interventi di nuova edificazione o di demolizione e ricostruzione la superficie permeabile deve essere $\geq 30\%$ della superficie fondiaria o RIE $\geq 3,00$ (art.21 NTO allegato B).
9. Qualora l'accesso al lotto avvenga da via pubblica o da accesso privato a servizio di pi di tre alloggi, con carreggiata inferiore a m.6,00, qualsiasi intervento di nuova edificazione deve comportare il contestuale impegno all'allargamento della via o dell'accesso fino alla misura stabilita in sede di progetto esecutivo (entro il limite di larghezza di m.6), limitatamente all'area di proprietà e/o di pertinenza della nuova edificazione.
10. Per la recinzione delle aree private, salvo che ciò non comporti pregiudizio a impianti, strutture, edifici pubblici o di interesse pubblico, conseguenti a nuova edificazione o a interventi di modificazione di quelle esistenti, siano esse di semplice delimitazione o di protezione, devono avere un aspetto decoroso e intonato all'ambiente. Le recinzioni, inoltre, devono rispettare le caratteristiche e le distanze dal ciglio stradale e dalle curve richieste dall'Ente preposto alla gestione delle strade su cui prospettano e non impedire o limitare la visibilità per la circolazione. Le recinzioni devono essere costituite solo da cancellate metalliche di disegno molto semplice o da rete metallica retta da montanti in



ferro ed eventuale parte cieca non superiore a cm. 50. La parte cieca dovrà essere intonacata o rivestita in mattoni faccia vista e/o pietra. Sia le cancellate che la rete devono avere altezza complessiva non superiore a m. 1,50 e, se poste a delimitazione di due proprietà, possono essere ricoperte da siepi costituite da specie arboree o arbustive autoctone.

OPERE PERTINENZIALI AMMESSE E OPERE PERTINENZIALI ESCLUSE

11. Sono ammesse le opere pertinenziali in ambito residenziale descritte dalle presenti NTO.

Articolo 21 Il tessuto consolidato recente di secondo impianto (T4)

1. Il tessuto consolidato recente è considerato zona territoriale omogenea "C" ai sensi del DM. 1444/1968.

DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE E DESTINAZIONI D'USO ESCLUSE

2. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale e quelle complementari come previste dall'articolo 14 co.3 delle presenti norme. È ammesso l'insediamento di attività direzionali, commerciali di vicinato e medie strutture di vendita (sup. di vendita compreso tra 251 e 500 m²) all'interno del centro urbano come individuato nell'elaborato P-03A, le corrispondenti aree a parcheggio potranno essere individuate anche su aree limitrofe purché funzionalmente collegate.
3. Con riferimento all'articolo 14 delle presenti norme, le destinazioni d'uso escluse sono:
 - commerciale in medie (con superficie di vendita superiore a 500 m²) e grandi strutture di vendita di cui alla LR. 50/2012;
 - artigianale e produttivo, escluso quanto previsto dall'art. 14 co.3 c) delle presenti NTO;
 - sale gioco, phone-center, attività o circoli privati finalizzati a lap-dance, streap-tease, privèe e simili, fatte salve quelle esistenti;
 - rurale.

TIPI D'INTERVENTO SUGLI EDIFICI

4. In queste zone il PI si attua con le modalità definite all'art. 4 delle presenti norme sulla base:
 - dei tipi di intervento definiti nelle presenti NTO, per quanto riguarda l'edificato esistente (art.10 NTO);
 - degli ampliamenti definiti dal PI al precedente art.16 co.8/9;
 - degli ampliamenti nel limite dell'indice del tessuto o mediante indicazioni piano volumetriche;
 - delle schede norma (Elaborato P-06A).
5. Per gli interventi sugli edifici esistenti di interesse architettonico ambientale e/o codificati da apposito grado di protezione devono essere applicate le disposizioni di cui agli articoli 10 co. 3, 44, 45 e 46 delle presenti NTO.

PARAMETRI DI INTERVENTO

6. Ai fini edificatori sono consentiti gli interventi individuati dal PI (art.16 co.10 – NTO) nelle tavole "disciplina del suolo". Le eventuali ulteriori capacità edificatorie sono utilizzabili esclusivamente per l'ampliamento degli edifici esistenti e per la nuova edificazione in aderenza. In particolare, l'edificazione



consentita all'interno dei lotti con volumetria predeterminata o dei lotti definiti con scheda norma, potrà non essere isolata, qualora il lotto individuato appartenesse a proprietà diverse. In questo caso, ferma restando la capacità di volume complessivo prevista dal PI è possibile la costruzione di un volume residenziale non minore di 500 m³, mentre l'eventuale residuo volumetrico può essere attribuito al confinante.

Tutti i corpi precari, aggiunti e le superfetazioni non legittimate andranno demolite senza ricostruzione.

7. Parametri urbanistici:

a) tipologia edilizia:	isolato, a blocco, a schiera o in linea, per le nuove costruzioni; consequenziale alla tipologia esistente, per gli ampliamenti;
b) indice fondiario:	1 m ³ /m ² fatto salvo quanto diversamente stabilito dalla scheda norma;
c) indice territoriale:	0,7 m ³ /m ² fatto salvo quanto diversamente stabilito dalla scheda norma;
d) standard:	come da art.14 delle NTO;
e) altezza dei fabbricati:	massimo m. 8,80;
f) distanza dai confini	h/2 con minimo m.5 o a distanza inferiore come previsto al precedente art.9 co.1/s;
g) distanza dal ciglio stradale:	come previsto al precedente art.9 co.1/t con un minimo di m.5 ;
h) distacco tra fabbricati:	non minore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m.10,0 tra pareti che si fronteggiano, o in aderenza;
i) rapporto di copertura fondiaria:	massimo 35 %.

8. Per gli interventi di nuova edificazione o di demolizione e ricostruzione la superficie permeabile deve essere $\geq 40\%$ della superficie fondiaria o $RIE \geq 4,00$ (art.21 NTO allegato B).

9. Qualora l'accesso al lotto avvenga da via pubblica o da accesso privato a servizio di pi di tre alloggi, con carreggiata inferiore a m.6,00, qualsiasi intervento di nuova edificazione deve comportare il contestuale impegno all'allargamento della via o dell'accesso fino alla misura stabilita in sede di progetto esecutivo (entro il limite di larghezza di m.6), limitatamente all'area di proprietà e/o di pertinenza della nuova edificazione.

10. Per la recinzione delle aree private, salvo che ciò non comporti pregiudizio a impianti, strutture, edifici pubblici o di interesse pubblico, conseguenti a nuova edificazione o a interventi di modificazione di quelle esistenti, siano esse di semplice delimitazione o di protezione, devono avere un aspetto decoroso e intonato all'ambiente. Le recinzioni, inoltre, devono rispettare le caratteristiche e le distanze dal ciglio stradale e dalle curve richieste dall'Ente preposto alla gestione delle strade su cui prospettano e non impedire o limitare la visibilità per la circolazione. Le recinzioni devono essere costituite solo da cancellate metalliche di disegno molto semplice o da rete metallica retta da montanti in ferro ed eventuale parte cieca non superiore a cm. 50. La parte cieca dovrà essere intonacata o rivestita in mattoni faccia vista e/o pietra. Sia le cancellate che la rete devono avere altezza complessiva non superiore a m. 1,50 e, se



poste a delimitazione di due proprietà, possono essere ricoperte da siepi costituite da specie arboree o arbustive autoctone.

11. Le previsioni del previgente PRG per il PDL Santa Romana hanno carattere orientativo per quanto riguarda la tipologia e la sagoma dei fabbricati, fermo restando il rispetto dei parametri edilizi, relativamente agli indici e alle superfici coperte. Le altezze dei fabbricati, conseguentemente alla variazione della sagoma, potranno raggiungere un'altezza massima pari a m 9,60, quando il solaio dell'ultimo piano abitabile sia orizzontale.

Potranno, altresì, raggiungere una altezza max pari a m 10,10, quando il solaio dell'ultimo piano abitabile sia inclinato. In ogni caso è da rispettarsi il numero massimo di 3 piani fuori terra. ¹

1 – Non vanno considerati i locali interrati o seminterrati, aventi qualsiasi destinazione, che emergono rispetto al piano di campagna originario, non oltre cm 50, misurati all'intradosso del solaio.

OPERE PERTINENZIALI AMMESSE E OPERE PERTINENZIALI ESCLUSE

12. Sono ammesse le opere pertinenziali in ambito residenziale descritte dalle presenti NTO.

Articolo 22 Il tessuto produttivo ordinato (T5)

1. Il tessuto produttivo ordinato è considerato zona territoriale omogenea "D" ai sensi del DM. 1444/1968.

DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE E DESTINAZIONI D'USO ESCLUSE

2. Con riferimento all'articolo 14 delle presenti norme, la destinazione d'uso ammesse sono:
- commerciale all'ingrosso;
 - direzionale;
 - produttivo di tipo artigianale e/o industriale;
 - residenziale da destinare esclusivamente ad alloggio del proprietario o del custode;
3. Le destinazioni d'uso escluse sono:
- commerciale in esercizi di vicinato, medie strutture di vendita, medio centro commerciale e grandi strutture di vendita di cui alla LR. 50/2012;
 - residenziale;
 - sale gioco, phone-center, attività o circoli privati finalizzati a lap-dance, streap-tease, privèe e simili, fatte salve quelle esistenti;
 - stalle, scuderie, fabbricati da adibirsi ad allevamenti di animali domestici.
4. L'insediamento di nuove attività produttive e/o il cambiamento delle stesse è subordinato al parere del responsabile del SIP dell'ULSS che verifichi il rispetto delle disposizioni e dei limiti di accettabilità stabiliti dalla legislazione vigente in materia di tutela ambientale con particolare riferimento allo smaltimento dei reflui di lavorazione.
5. L'insediamento di nuove attività produttive e/o il cambiamento delle stesse è subordinato, altresì, al parere del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale all'Ambiente per la verifica del rispetto delle vigenti normative in materia.
6. L'installazione e l'ubicazione di impianti tecnologici (silos, cabine, tralicci,...) sarà valutata di volta in volta, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali della zona: in ogni caso dovrà essere prevista



un'adeguata piantumazione di essenze arboree d'alto fusto compatibili con la flora locale ed ogni ulteriore accorgimento che si rendesse necessario al fine di mascherare adeguatamente tali strutture.

7. In dette zone sono ammesse costruzioni da destinare all'alloggio del proprietario o custode sino ad un volume massimo di 500 m³ per unità produttiva/commerciale (azienda) che raggiunga una superficie coperta di almeno 500 m² nel rispetto degli indici di PI, da realizzare contestualmente o dopo la realizzazione delle strutture produttive. La superficie relativa a tale volume non concorre alla determinazione del rapporto di copertura ammesso. Tale volume dovrà essere organicamente inserito, costituendo corpo unitario con l'edificio produttivo.

TIPI DI INTERVENTI AMMESSI SUGLI EDIFICI

8. In queste zone il PI si attua con le modalità definite all'art. 4 delle presenti norme sulla base:
- dei tipi di intervento definiti nelle presenti NTO, per quanto riguarda l'edificato esistente (art.10 NTO);
 - degli ampliamenti nel limite dell'indice del tessuto o mediante indicazioni piano volumetriche;
 - delle schede norma (Elaborato P-06A).

PARAMETRI DI INTERVENTO

9. Ai fini edificatori sono consentiti gli interventi individuati dal PI (art.16 co.10 – NTO) nelle tavole "disciplina del suolo". Tutti i corpi precari, aggiunti e le superfetazioni non legittimate andranno demolite senza ricostruzione.

10. Parametri urbanistici:

a) Rapporto di copertura:	di	50 % della superficie territoriale;
b) standard:		come da art.14 delle NTO;
c) altezza massima:		m. 10 (fatte salve diverse altezze per opere accessorie ed impianti necessari all'attività produttiva come montacarichi, canne fumarie, silos, ecc.); m. 8,50 per la porzione residenziali;
d) distanza dal ciglio stradale:		come previsto al precedente art.9 co.1/t con un minimo di m.10; fatta salva la possibilità del Dirigente o il Responsabile del Servizio competente, di far rispettare particolari allineamenti esistenti. In corrispondenza dell'accesso carraio all'opificio, la recinzione dovrà essere arretrata dal ciglio stradale di almeno m. 5.
e) distanza dai confini		minimo m.5 o a distanza inferiore come previsto al precedente art.9 co.1/s;
f) distacco tra fabbricati:	tra	non minore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m.10,0 tra pareti che si fronteggiano, o in aderenza;
g) destinazione delle superfici scoperte:	delle	devono essere sistemate a verde e parcheggi o per il deposito di merci e la manovre dei mezzi per carico/scarico utilizzando pavimentazioni drenanti;



11. Per gli interventi di nuova edificazione o di demolizione e ricostruzione la superficie permeabile deve essere $\geq 15\%$ della superficie fondiaria o RIE $\geq 1,50$ (art.21 NTO allegato B).
12. Nell'ambito del PdL compreso all'interno dei tessuti "T5/02-04-06 e 07", restano confermati i parametri, gli indici e gli standard dello strumento attuativo convenzionato, ancorché approvato in due stralci.
13. Per tutti i tipi di intervento dovranno essere previste idonee schermature arboree come previsto dal precedente art.16 co. 11.
14. Ogni ambito perimetrato dovrà essere oggetto di strumento attuativo, anche mediante stralci funzionali, e dovrà contenere al suo interno la realizzazione delle nuove strade, unitamente a puntuali soluzioni progettuali di riqualificazione ambientale nell'ottica della salvaguardia dell'intero ambito interessato come delle aree adiacenti.
15. Per la recinzione delle aree private, salvo che ciò non comporti pregiudizio a impianti, strutture, edifici pubblici o di interesse pubblico, devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le caratteristiche e le distanze dal ciglio stradale e dalle curve richieste dall'Ente preposto alla gestione delle strade su cui prospettano e non impedire, o limitare, la visibilità per la circolazione. Le recinzioni delle aree private prospicienti le strade, le aree per il verde attrezzato e/o a parco, le fasce di rispetto cimiteriale, fluviale e canalizio, le fasce di protezione stradale e le zone agricole, possono essere costituite solo da cancellate metalliche di disegno molto semplice o da rete metallica su montanti in ferro ed eventuale parte cieca non superiore a cm 50. Sia le cancellate che la rete devono avere altezza complessiva non superiore a m. 1,80.

OPERE PERTINENZIALI AMMESSE E OPERE PERTINENZIALI ESCLUSE

16. Sono ammesse le opere pertinenziali in ambito produttivo descritte dalle presenti NTO.

Articolo 23 Il tessuto produttivo non ordinato (T6)

1. Il tessuto produttivo non ordinato è considerato zona territoriale omogenea "D" ai sensi del DM. 1444/1968.

DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE E DESTINAZIONI D'USO ESCLUSE

2. Con riferimento all'articolo 14 delle presenti norme, la destinazione d'uso ammesse sono:
 - commerciale all'ingrosso;
 - direzionale;
 - produttivo di tipo artigianale e/o industriale;
 - residenziale da destinare esclusivamente ad alloggio del proprietario o del custode;
3. Con riferimento all'articolo 14 delle presenti norme, le destinazioni d'uso escluse sono:
 - commerciale in esercizi di vicinato, medie strutture di vendita, medio centro commerciale e grandi strutture di vendita di cui alla LR. 50/2012;
 - residenziale;
 - sale gioco, phone-center, attività o circoli privati finalizzati a lap-dance, streap-tease, privèe e simili, fatte salve quelle esistenti;



- stalle, scuderie, fabbricati da adibirsi ad allevamenti di animali domestici;
- le attività insalubri di prima classe rientranti nell'elenco di cui al DM. 05.09.1994.

TIPI DI INTERVENTI AMMESSI SUGLI EDIFICI

4. In queste zone il PI si attua con le modalità definite all'art. 4 delle presenti norme sulla base:
- dei tipi di intervento definiti nelle presenti NTO, per quanto riguarda l'edificio esistente (art.10 NTO);
 - degli ampliamenti nel limite dell'indice del tessuto o mediante indicazioni piano volumetriche;
 - delle schede norma (Elaborato P-06A).

PARAMETRI DI INTERVENTO

5. Ai fini edificatori sono consentiti gli interventi individuati dal PI (art.16 co.10 – NTO) nelle tavole "disciplina del suolo". Tutti i corpi precari, aggiunti e le superfetazioni non legittimate andranno demolite senza ricostruzione.
6. Parametri urbanistici:

a) rapporto di copertura:	50 % della superficie territoriale;
b) standard:	come da art.14 delle NTO;
c) altezza massima:	m. 10 (fatte salve diverse altezze per opere accessorie ed impianti necessari all'attività produttiva come montacarichi, canne fumarie, silos, ecc.); m. 8,50 per la porzione residenziali;
d) distanza dal ciglio stradale:	come previsto al precedente art.9 co.1/t con un minimo di m.10; fatta salva la possibilità del Dirigente o il Responsabile del Servizio competente, di far rispettare particolari allineamenti esistenti. In corrispondenza dell'accesso carraio all'opificio, la recinzione dovrà essere arretrata dal ciglio stradale di almeno m. 5.
e) distanza dai confini	minimo m.5 o a distanza inferiore come previsto al precedente art.9 co.1/s;
f) distacco tra fabbricati:	non minore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m.10,0 tra pareti che si fronteggiano, o in aderenza;
g) destinazione delle superfici scoperte:	devono essere sistemate a verde e parcheggi o per il deposito di merci, piazzali per le manovre dei mezzi per carico/scarico;

7. Per gli interventi di nuova edificazione o di demolizione e ricostruzione la superficie permeabile deve essere $\geq 15\%$ della superficie fondiaria o RIE $\geq 1,50$ (art.21 NTO allegato B).
8. Per tutti i tipi di intervento dovranno essere previste idonee schermature arboree come previsto dal precedente art.16 co.11.
9. Prescrizioni:
- negli edifici deve essere effettivamente esercitata l'attività in quanto la necessità/possibilità di ampliamento a saturazione del lotto viene riconosciuta solo alle attività esistenti;



- nel caso in cui gli immobili siano dismessi il loro eventuale recupero dovrà essere considerato all'interno della riorganizzazione dell'intero ambito di intervento;
 - non è consentito l'ampliamento di strutture precarie. Spesso si verifica che le attività produttive siano ubicate in strutture palesemente precarie e inadatte allo svolgimento di attività produttive. E' opportuno non consolidare tali situazioni e appare utile favorire il trasferimento di queste attività nelle zone produttive appositamente previste;
 - gli ampliamenti devono essere in aderenza con il fabbricato esistente, fatto salvo l'utilizzo di eventuali edifici esistenti all'interno dell'ambito di intervento;
 - è fatto divieto di ampliamenti lesivi della integrità ambientale e paesaggistica di aree di pregio, parchi, visuali panoramiche, etc...;
 - l'ampliamento è consentito nel rispetto di un inserimento organico con il contesto edilizio esistente ed armonico con il linguaggio architettonico dei fabbricati esistenti;
 - non è ammessa la realizzazione di strutture di tipo "telonato" (tunnel) finalizzato alla copertura delle operazioni di carico e scarico delle merci.
 - non è ammessa la realizzazione di parcheggi sulla copertura dei fabbricati.
10. Per la recinzione delle aree private, salvo che ciò non comporti pregiudizio a impianti, strutture, edifici pubblici o di interesse pubblico, devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le caratteristiche e le distanze dal ciglio stradale e dalle curve richieste dall'Ente preposto alla gestione delle strade su cui prospettano e non impedire, o limitare, la visibilità per la circolazione. Le recinzioni delle aree private prospicienti le strade, le aree per il verde attrezzato e/o a parco, le fasce di rispetto cimiteriale, fluviale e canalizio, le fasce di protezione stradale e le zone agricole, possono essere costituite solo da cancellate metalliche di disegno molto semplice o da rete metallica su montanti in ferro ed eventuale parte cieca non superiore a cm 50. Sia le cancellate che la rete devono avere altezza complessiva non superiore a m. 1,80.

OPERE PERTINENZIALI AMMESSE E OPERE PERTINENZIALI ESCLUSE

11. Sono ammesse le opere pertinenziali in ambito produttivo descritte dalle presenti NTO.

Articolo 24 Il tessuto per attività terziarie (T7)

1. Il tessuto produttivo è considerato zona territoriale omogenea "D" ai sensi del DM. 1444/1968.

DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE E DESTINAZIONI D'USO ESCLUSE

2. Con riferimento all'articolo 14 delle presenti norme, la destinazione d'uso ammesse sono:
- commerciale all'ingrosso;
 - commerciale in esercizi di vicinato, medie strutture di vendita, medio centro commerciale di cui alla LR. 50/2012;
 - direzionale;
 - produttivo di tipo artigianale;



- residenziale da destinare esclusivamente ad alloggio del proprietario o del custode;
3. Le destinazioni d'uso escluse sono:
- grandi strutture di vendita come definite dalla LR. 50/2012;
 - produttivo industriale;
 - residenziale;
 - stalle, scuderie, fabbricati da adibirsi ad allevamenti di animali domestici;
 - le attività insalubri rientranti nell'elenco di cui al DM 05.09.1994.
4. In dette zone sono ammesse costruzioni da destinare all'alloggio del proprietario o custode sino ad un volume massimo di 500 m³ per unità produttiva (azienda) o commerciale che raggiunga una superficie coperta di almeno 500 m² nel rispetto degli indici di PI, da realizzare contestualmente o dopo la realizzazione delle strutture produttive. La superficie relativa a tale volume non concorre alla determinazione del rapporto di copertura ammesso. Tale volume dovrà essere organicamente inserito, costituendo corpo unico con l'edificio produttivo.
5. Per gli interventi sugli edifici esistenti di interesse architettonico ambientale e/o codificati da apposito grado di protezione devono essere applicate le disposizioni di cui agli articoli 10 co. 3, 44, 45 e 46 delle presenti NTO.

TIPI DI INTERVENTI AMMESSI SUGLI EDIFICI:

6. In queste zone il PI si attua con le modalità definite all'art. 4 delle presenti norme sulla base:
- dei tipi di intervento definiti nelle presenti NTO, per quanto riguarda l'edificato esistente (art.10 NTO);
 - degli ampliamenti nel limite dell'indice del tessuto o mediante indicazioni piano volumetriche;
 - delle schede norma (Elaborato P-06A).

PARAMETRI DI INTERVENTO

7. Ai fini edificatori sono consentiti gli interventi individuati dal PI (art.16 co.10 – NTO) nelle tavole "disciplina del suolo". Tutti i corpi precari, aggiunti e le superfetazioni non legittimate andranno demolite senza ricostruzione.
8. Parametri urbanistici:

a) Rapporto di copertura:	di	45 % della superficie fondiaria;
b) standard:		come da art.14 delle NTO;
c) altezza massima:		m. 8 (fatte salve diverse altezze in presenza di comprovate esigenze di ordine tecnologico e comunque entro un massimo di m. 9.50); m. 8,50 per la porzione residenziali;
d) distanza dal ciglio stradale:	ciglio	come previsto al precedente art.9 co.1/t con un minimo di m.10; fatta salva la possibilità del Dirigente o il Responsabile del Servizio competente, di far rispettare particolari allineamenti esistenti. In corrispondenza dell'accesso carraio all'opificio, la recinzione dovrà essere arretrata dal ciglio stradale di almeno m. 5.
e) distanza dai confini		minimo m.5 o a distanza inferiore come previsto al



	precedente art.9 co.1/s;
f) distacco tra fabbricati:	non minore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m.10,0 tra pareti che si fronteggiano, o in aderenza;
g) destinazione delle superfici scoperte:	devono essere sistemate a verde e parcheggi o per il deposito di merci, piazzali per le manovre dei mezzi per carico/scarico;

9. Per gli interventi di nuova edificazione o di demolizione e ricostruzione la superficie permeabile deve essere $\geq 15\%$ della superficie fondiaria o RIE $\geq 1,50$ (art.21 NTO allegato B).
10. Per quanto riguarda la previsione nel tessuto T7/17, si prescrive che l'utilizzo di tale area sia ad esclusivo uso di un eventuale ampliamento di fabbricati esistenti. Sono comunque vietati accessi diretti dalla strada SP. 248 fatta eccezione per quelli esistenti alla data di adozione del previgente PRG.
11. Per tutti i tipi di intervento dovranno essere previste idonee schermature arboree come previsto dal precedente art.16 co.11.
12. Non è ammessa la realizzazione di strutture di tipo "telonato" (tunnel) finalizzato alla copertura delle operazioni di carico e scarico delle merci.
13. Per la recinzione delle aree private, salvo che ciò non comporti pregiudizio a impianti, strutture, edifici pubblici o di interesse pubblico, devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le caratteristiche e le distanze dal ciglio stradale e dalle curve richieste dall'Ente preposto alla gestione delle strade su cui prospettano e non impedire, o limitare, la visibilità per la circolazione. Le recinzioni delle aree private prospicienti le strade, le aree per il verde attrezzato e/o a parco, le fasce di rispetto cimiteriale, fluviale e canalizio, le fasce di protezione stradale e le zone agricole, possono essere costituite solo da cancellate metalliche di disegno molto semplice o da rete metallica su montanti in ferro ed eventuale parte cieca non superiore a cm 50. Sia le cancellate che la rete devono avere altezza complessiva non superiore a m. 1,80.

OPERE PERTINENZIALI AMMESSE E OPERE PERTINENZIALI ESCLUSE:

14. Sono ammesse le opere pertinenziali in ambito produttivo descritte dalle presenti NTO.

Articolo 25 Il tessuto residenziale diffuso (T8)

1. Il tessuto residenziale diffuso è assimilabile alla zona territoriale omogenea "E" ai sensi del DM.1444/1968 e parificati alla zona territoriale omogenea "E4" ai sensi della ex LR n.24/1985.
2. Il tessuto è costituito da aree a prevalente destinazione residenziale formato da nuclei isolati residenziali esterni al perimetro dei centri urbani, che sono collocati all'interno dei sottosistemi ambientali individuati del PAT. In queste aree la funzione residenziale ha progressivamente sostituito l'originaria funzione agricola fino alla completa scomparsa di un rapporto diretto tra l'urbanizzato e le aree agricole circostanti.
3. L'obiettivo del PI è quello di rispondere alla domanda sociale, intervenendo puntualmente, nel rispetto dei vincoli e delle invariante previste dal PAT, per avviare situazioni di riordino e riqualificazione urbanistica del territorio e per



creare situazioni di presidio ambientale a tutela e mantenimento del patrimonio storico, ambientale e rurale.

DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE E DESTINAZIONI D'USO ESCLUSE

4. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale e quelle complementari come previste dall'articolo 14 co.3 delle presenti norme; nel tessuto l'edificazione non presenta alcun nesso funzionale con l'attività agricola e non sono pertanto consentite destinazioni d'uso incompatibili con il carattere residenziale dello stesso. E ammesso l'insediamento di attività, commerciali di vicinato come previsto dalla LR. 50/2012 con superficie di vendita non superiore a 150 m², le corrispondenti aree a parcheggio potranno essere individuate anche su aree limitrofe purché funzionalmente collegate.
5. Con riferimento all'articolo 14 delle presenti norme, le destinazioni d'uso escluse sono:
 - direzione, commerciale in attività commerciali di vicinato (con superficie di vendita tra i 150 m² e 250 m²) medie e grandi strutture di vendita di cui alla LR. 50/2012;
 - magazzini e depositi commerciali con superfici superiori a 150 m²;
 - artigianale, produttivo e terziario, escluso quanto previsto dall'art. 14 co.3 c) delle presente NTO;
 - sale gioco, phone-center, attività o circoli privati finalizzati a lap-dance, streap-tease, privèe e simili, fatte salve quelle esistenti;
 - le attività insalubri rientranti nell'elenco di cui al DM. 05.09.1994;
 - rurale.

TIPI D'INTERVENTO SUGLI EDIFICI

6. In queste zone il PI si attua generalmente attraverso intervento edilizio diretto o indiretto come definito all'articolo 4 sulla base:
 - dei tipi di intervento definiti nelle presenti NTO, per quanto riguarda l'edificato esistente (art.10 NTO);
 - gli ampliamenti definiti dal PI al precedente art.16 co.8/9;
 - gli ampliamenti nel limite dell'indice del tessuto o mediante indicazioni piano volumetriche;
 - degli interventi di recupero dei sottotetti con la possibilità di aprire abbaini secondo i parametri previsti della LR. 12/1999 delle norme igienico sanitarie e del Regolamento Edilizio.
7. Per gli interventi sugli edifici di valore storico e ambientale gli interventi ammissibili sono codificati da specifico grado di intervento e si devono applicare le indicazioni di cui art. 10 co.3, 44,45 e 46 delle presenti NTO. Sui manufatti di interesse ambientale quali capitelli, recinzioni in pietra, sasso e mattoni, lavatoi in pietra, pavimentazioni in acciottolato e mattoni, e simili, sono consentiti solo interventi di restauro e ricostruzione delle parti demolite ed il ripristino di quelle alterate, mediante l'impiego di tecniche e materiali analoghi a quelli originari.
8. Per gli annessi rustici esistenti sono ammessi:
 - a) gli interventi di cui al precedente art.10 co.1;
 - b) la modifica della destinazione d'uso da rurale a residenziale e/o compatibili. I cambi di destinazione d'uso degli annessi non dovranno eccedere i parametri urbanistici ed edilizi del tessuto (indice fondiario 1



m^3/m^2); l'eventuale recupero della quota eccedente è subordinata, all'individuazione di specifica scheda norma o alla stipula di un accordo pubblico privato, con l'obbligo di: adeguare le opere di urbanizzazione primaria alla nuova destinazione, al reperimento degli standard cui precedente art.14 e assoggettamento a perequazione urbanistica.

PARAMETRI DI INTERVENTO PER AMPLIAMENTI E NUOVE COSTRUZIONI

9. Ai fini edificatori sono consentiti gli interventi individuati dal PI (art.16 co.10 – NTO) nelle tavole "disciplina del suolo". Tutti i corpi precari, aggiunti e le superfetazioni non legittimate andranno demolite senza ricostruzione.

10. Parametri urbanistici:

a) tipologia edilizia:	isolato, a blocco, a schiera o in linea, per le nuove costruzioni; consequenziale alla tipologia esistente, per gli ampliamenti. gli interventi sui fabbricati esistenti e le nuove edificazioni devono perseguire il miglioramento della qualità formale dell'edificio ed un corretto rapporto con le preesistenze di carattere storico-culturale, in particolare per quanto riguarda volumi e sagoma dell'edificio, moduli costruttivi, elementi architettonici, tecnologie e materiali, a tale scopo vanno utilizzate le indicazioni cui art.46 delle NTO, che rivestono in tal caso valore orientativo.
b) indice fondiario:	1 m^3/m^2 ;
c) standard:	come da art.14 delle NTO;
d) altezza dei fabbricati:	massimo m. 8,50;
e) distanza dai confini	$h/2$ con minimo m.5 o a distanza inferiore come previsto al precedente art.9 co.1/s;
f) distanza dal ciglio stradale:	come previsto al precedente art.9 co.1/t con un minimo m.5 ;
g) distacco tra fabbricati:	non minore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m.10,0 tra pareti che si fronteggiano, o in aderenza;
h) rapporto di copertura fondiaria:	massimo 40 %.

11. Valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- il fabbricato sarà a pianta pressoché rettangolare con il fronte principale e quindi la porta d'ingresso sul lato maggiore;
- il fronte principale sarà orientato a sud sud-est;
- i materiali di finitura esterna possono essere di: muratura a faccia vista se eseguite in pietra, mattoni in cotto a faccia a vista (per i pilastri), muratura intonacata con superficie dipinta con colori tipici della zona (dal bianco al beige, colori delle terre) oppure con superficie di intonaco liscio a fino o a marmorino. Sono vietati in via assoluta i colori blu, mattone, verde, nero e simili;
- i fori avranno le dimensioni indicate all' art.46 co.9 delle NTO;



- e) sono vietate le tapparelle avvolgibili in plastica od altro materiale, mentre sono prescritti gli oscuri o similari del tipo a libro o a ventola semplice dei materiali prescritti al punto successivo;
 - f) gli infissi esterni, compresi gli oscuri, dovranno essere realizzati in legno naturale, preferibilmente laccato o verniciato, oppure in PVC o in profilato metallico purché verniciati omogeneamente; è vietato l'uso di alluminio anodizzato;
 - g) le cornici dovranno rispondere a quanto previsto dall'art. 46 co.11 delle NTO;
 - h) i camini dovranno rispondere a quanto previsto dall'art. 46 co.12 delle NTO;
 - i) il tetto potrà essere a due o a quattro falde, coincidenti nel colmo e con la prevalente inclinazione tradizionale dei tetti in zona rurale. Sono ammissibili limitate parti di copertura con andamenti diversi delle falde, anche piani, previo parere favorevole obbligatorio vincolante del responsabile dell'ufficio edilizia privata e urbanistica e della commissione edilizia comunale;
 - j) il manto di copertura dovrà essere in coppi o tegole in cotto;
 - k) aggetti e cornici non dovranno sporgere più di cm. 60;
 - l) sono ammessi, esternamente alla superficie coperta dei fabbricati, scivoli e rampe di accesso a locali interrati, destinati ad autorimesse, volumi tecnici, magazzini e simili. Gli scivoli non dovranno presentare pendenza superiore al 20%.
 - m) i locali interrati non dovranno essere adibiti a vani residenziali o produttivi
12. Per gli interventi di nuova edificazione o di demolizione e ricostruzione la superficie permeabile deve essere $\geq 30\%$ della superficie fondiaria o RIE $\geq 3,00$ (art.21 NTO allegato B).
13. Qualora l'accesso al lotto avvenga da via pubblica o da accesso privato a servizio di pi di tre alloggi, con carreggiata inferiore a m.6,00, qualsiasi intervento di nuova edificazione deve comportare il contestuale impegno all'allargamento della via o dell'accesso fino alla misura stabilita in sede di progetto esecutivo (entro il limite di larghezza di m.6), limitatamente all'area di proprietà e/o di pertinenza della nuova edificazione.
14. Per la recinzione delle aree private, salvo che ciò non comporti pregiudizio a impianti, strutture, edifici pubblici o di interesse pubblico, conseguenti a nuova edificazione o a interventi di modificazione di quelle esistenti, siano esse di semplice delimitazione o di protezione, devono avere un aspetto decoroso e intonato all'ambiente. Le recinzioni, inoltre, devono rispettare le caratteristiche e le distanze dal ciglio stradale e dalle curve richieste dall'Ente preposto alla gestione delle strade su cui prospettano e non impedire o limitare la visibilità per la circolazione. Le recinzioni devono essere costituite solo da cancellate metalliche di disegno molto semplice o da rete metallica retta da montanti in ferro ed eventuale parte cieca non superiore a cm. 50. La parte cieca dovrà essere intonacata o rivestita in mattoni faccia vista e/o pietra. Sia le cancellate che la rete devono avere altezza complessiva non superiore a m. 1,50. Il Dirigente o il Responsabile del Servizio competente, può imporre l'adozione



di soluzioni architettoniche unitarie: può fissare allineamenti verticali od orizzontali e modalità di costruzione

15. Tutti gli elementi tipici del paesaggio agrario devono essere salvaguardati e valorizzati; le alberature eventualmente abbattute dovranno essere sostituite utilizzando essenze arboree locali. Compete ai proprietari la manutenzione delle aree alberate e verdi, la sostituzione degli esemplari abbattuti o vetusti.

OPERE PERTINENZIALI AMMESSE E OPERE PERTINENZIALI ESCLUSE

16. Sono ammesse le opere pertinenziali in ambito residenziale descritte dalle presenti NTO.



CAPO 3 – IL TERRITORIO AGRICOLO

Articolo 26 Le condizioni generali degli interventi nel territorio agricolo

1. Le seguenti disposizioni si applicano alle aree ad esclusiva o prevalente funzione e vocazione agricola. In tali aree sono consentiti gli interventi previsti dall'articolo 44 e smi della LR. 11/2004.
2. Sono definite aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola, ai sensi dell'articolo 51 del PAT, che interessano le parti extraurbane poste oltre il limite dell'edificato.
3. Le aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola sono considerate zona territoriale omogenea "E" ai sensi del DM. 1444/1968.
4. Le aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola sono soggette a regole generali mirate alla salvaguardia delle esigenze legate alle attività di produzione agricola o connessa a quella agricola, nonché dell'ambiente e del paesaggio agrario; pertanto, in queste aree sono sempre ammessi i seguenti interventi:
 - a) miglioramenti fondiari e sistemazione agricola;
 - b) manutenzione della struttura agraria tradizionale;
 - c) manutenzione e ripristino della viabilità podereale esistente;
 - d) manutenzione e ripristino delle sistemazioni idrauliche originarie;
 - e) manutenzione e ripristino delle sistemazioni agricole storiche originarie (muri a secco, alberature isolate o in filare);
 - f) promozione di attività integrative del reddito, quali l'agriturismo;
 - g) promozione di attività di fruizione del territorio rurale per il tempo libero.
5. Il territorio rurale è suddiviso in aree agricole specifiche, in relazione alle loro caratteristiche morfologiche, paesaggistiche, ambientali e colturali. Tali aree derivano dalla articolazione e dalla intersezione degli ambiti dei sottosistemi ambientali e delle invarianti strutturali, previsti dal PAT. In particolare vengono individuate le seguenti aree:
 - a) tessuto agricolo periurbano (A1);
 - b) tessuto agricolo ad elevata integrità fondiaria (A2);
 - c) tessuto agricolo ad elevata integrità paesaggistico ambientale (A3).
6. Le costruzioni nelle aree agricole vengono disciplinate secondo la seguente classificazione:
 - a) le costruzioni nelle aree agricole, articolo 30 delle presenti NTO;
 - b) sistema degli insediamenti di valore storico, ambientale e paesistico, articolo 31 delle presenti NTO;
 - c) ambiti delle aziende agricole esistenti, articolo 32 delle presenti NTO;
 - d) annessi agricoli non più funzionali al fondo, articolo 33 delle presenti NTO;
 - e) guida agli interventi sugli edifici storici, articolo 46 delle presenti NTO.
7. La destinazione d'uso prevalente è quella rurale e connessa a quella rurale, e tutte quelle compatibili con il territorio aperto e con la salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio agrario, ai sensi dell'articolo 43 della LR. 11/2004.
8. In tutti i tipi di intervento devono essere sempre rispettate le disposizioni di cui all'articolo 14 "norme specifiche sulle destinazioni d'uso e relativo fabbisogno di standard" delle presenti NTO.



9. In ogni area agricola non è ammessa la deroga per la realizzazione dei parcheggi privati, ai sensi della L. 122/1989.
10. Negli edifici esistenti, fatte salve le specifiche disposizioni per i beni culturali ed ambientali (allegato D), ricadenti nei tessuti agricoli, in coerenza con quanto previsto dalla LR. 11/2004 e smi, sono consentiti:
- gli interventi cui lettere a), b), c), d) del co.1 art. 3 del DPR. 380, nonché l'ampliamento di case di abitazione fino al limite massimo di 800 m³ comprensivi dell'esistente, purché architettonicamente coerenti con i caratteri tipologici e formali dell'edilizia rurale locale. L'ampliamento va riferito all'organismo edilizio considerato nella sua globalità e potrà essere realizzato esclusivamente in adiacenza all'organismo edilizio esistente. Gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento potranno consentire il ricavo di una sola ulteriore unità abitativa. In caso di interventi di demolizione e ricostruzione per fabbricati ricadenti all'interno di fasce di rispetto (stradali, fluviali ecc..) la ricostruzione dovrà avvenire al di fuori della stessa fascia, rispettando la minore distanza del sedime originario.
 - negli edifici non residenziali esistenti gli interventi cui lettere a), b), c), d) del co.1 art. 3 del DPR. 380, con esclusione del cambio di destinazione d'uso e aumento delle superfici di calpestio produttive;
 - gli interventi di demolizione:
 - delle opere incongrue;
 - degli elementi di degrado;
 - degli edifici non più funzionali alle esigenze della azienda agricola;
 - delle attività produttive in zona impropria;tali interventi di demolizione possono determinare "crediti edilizi";
 - il cambio di destinazione d'uso, per i soli fabbricati dotati di specifica schedatura delle costruzioni non più funzionali al fondo di cui all'allegato C delle NTO "Schedatura Annessi non più Funzionali al Fondo";
 - interventi di razionalizzazione, anche mediante accorpamento, degli annessi rustici esistenti, senza aumento della superficie lorda di pavimento, per finalità agricolo-produttive, agrituristiche, didattiche, per la commercializzazione dei propri prodotti agricoli, utilizzo di biomasse, ecc., ovvero per tutti quegli interventi che anche l'imprenditore non professionale può svolgere per migliorare la produttività agricola.
11. Le nuove strutture residenziali ai sensi dell'art. 44 della LR. 11/2004 sono ammesse purché:
- sia istituito sul fondo all'atto di rilascio del permesso di costruire, ai sensi dell'art. 45 co.1 della LR. 11/2004, un vincolo di non edificazione, trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari;
 - sono fatti salvi i vincoli ex LR. 24/85 e 57/1978 e pertanto il vincolo art.45 co. 1 LR. 11/2004 dovrà espressamente richiamarne l'esistenza.
- Tutte le nuove edificazioni ad uso abitativo e delle strutture agricolo-produttive devono essere conformi a quanto stabilito dal prontuario di mitigazione ambientale "Elaborato P-06 - allegato B", e in armonia con i caratteri tipologici e formali degli edifici rurali più rappresentativi della cultura locale e devono comunque presentare caratteristiche formali, stilistiche e strutturali tali da garantire una grande semplicità negli esiti edilizi, rispettando i parametri



- urbanistici definiti al successivo art. 30 delle presenti norme “Le costruzioni nelle aree agricole”.
12. L'applicazione di parametri edilizi ed urbanistici deve essere estesa all'interezza del fondo rustico di pertinenza di ogni singola azienda agricola.
 13. Il PI individua con apposita indagine gli allevamenti zootecnici intensivi presenti nel territorio comunale. In generale:
 - a) la realizzazione di strutture agricole produttive destinate ad allevamento deve rispettare le prescrizioni di cui all'art. 44 co. 8 – 9 della LR. 11/2004, conformemente ai “contenuti operativi” di cui DGR. 3178/2004 e DGR.329/2010 e le eventuali specifiche prescrizioni del tessuto su cui ricadono. I nuovi allevamenti, gli ampliamenti o gli interventi di ristrutturazione degli allevamenti esistenti devono prevedere la messa a dimora di filari di alberi ad alto fusto di essenze tipiche del luogo, lungo il perimetro dell'area in proprietà di pertinenza all'allevamento al fine di mitigare e limitare l'impatto visivo sul paesaggio e schermare da odori e/o rumori. Tali alberature, già al momento dell'impianto, dovranno avere un'altezza non minore di ml. 2,00, un diametro del fusto, misurato a m.1,00 dal suolo, di circa cm.10 e dovranno essere scelte tra le specie indicate all'art.12 “tabella 8 - Essenze arboree: specie autoctone” cui elaborato P-06 allegato B “prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale”.
 - b) tutte le strutture agricole produttive esistenti, destinate ad allevamento intensivo, che optino per la volontaria definitiva dismissione totale o parziale delle attività possono ottenere possibilità di riconversione attraverso specifici accordi pubblico-privato previa verifica dello stato e delle necessità di ampliamento degli allevamenti circostanti.
 14. Le strutture agricole-produttive sono definite dal provvedimento della Giunta Regionale ex art. 50/1 lett. d) punto. 3, a cui si rimanda.
 15. La viabilità principale e secondaria, specificatamente individuata con apposita grafia nelle tavole “la disciplina del suolo: Il territorio rurale”, è considerata viabilità di interesse pubblico e pertanto non è ammessa in nessun caso l'interruzione del pubblico passaggio con elementi di chiusura di qualsiasi tipo. Non sono consentite, inoltre, modifiche del manto stradale esistente con materiali impermeabili o incongrui con il territorio rurale sono invece ammesse soluzioni con stabilizzati o materiali impermeabili di tipo “ecologico” da inserire dove il transito dei mezzi agricoli e/o di movimentazione abbia causato o possa causare una usura notevole. Restano comunque fermi i diritti di chiusura dei fondi e della viabilità privata, a tutela della sicurezza e della proprietà, nonché della salubrità dell'ambiente, onde evitare abbandono incontrollato di rifiuti.
 16. Per la recinzione delle aree private valgono le seguenti prescrizioni, salvo che ciò non comporti pregiudizio a impianti, strutture, edifici pubblici o di interesse pubblico, conseguenti a nuova edificazione o a ristrutturazione di edifici esistenti, siano esse di semplice delimitazione o di protezione, devono rispettare i caratteri paesistici e ambientali delle zone agricole. Non possono quindi essere costruiti manufatti tendenti a modificare gli elementi preesistenti, a eliminare e/o precludere i sentieri e i percorsi in genere, ivi comprese le servitù, gli allineamenti arborei, le tracce naturali del terreno, le visuali



significative. Le recinzioni devono rispettare le distanze dal ciglio stradale e dalle curve richieste dall'Ente preposto alla gestione delle strade su cui prospettano e non impedire, o limitare, la visibilità per la circolazione. Le recinzioni prospicienti le strade, le aree per il verde attrezzato e/o a parco, le fasce di rispetto cimiteriale, fluviale e canalizio, le fasce di protezione stradale e le zone agricole devono essere costituite solo da cancellate metalliche di disegno molto semplice o da rete metallica retta da pali in legno o su montanti in ferro ed eventuale cordonata non superiore a cm. 15. Sia le cancellate che la rete devono avere altezza complessiva non superiore a m. 1,50.

17. Definizioni:

- a) Fondo rustico: l'insieme dei terreni ricadenti in zona agricola, anche non contigui, costituenti una stessa azienda agricola aventi le caratteristiche previste dalla L.R. 11/2004 e atti di indirizzo DGR 3178/2004 (lettera d).
- b) Azienda Agricola vitale: il complesso dei beni organizzati dall'Imprenditore per l'esercizio di un'Impresa Agricola aventi le caratteristiche previste dalla L.R. 11/2004 e atti di indirizzo DGR 3178/2004 (lettera d).
- c) Casa di abitazione: il complesso di strutture edilizie organicamente ordinate alla residenza della famiglia rurale aventi le caratteristiche previste dalla L.R. 11/2004 e atti di indirizzo DGR 3178/2004 (lettera d).
- d) Fabbricati agricoli: il complesso di strutture edilizie, organicamente ordinate alla funzione produttiva del fondo rustico e dell'azienda agricola ad esso collegata, anche a carattere associativo ivi comprendendo gli allevamenti non intensivi e a carattere familiare, l'acquacoltura purché questa sia inserita nel contesto di una Azienda Agricola aventi le caratteristiche previste dalla L.R. 11/2004 e atti di indirizzo DGR 3178/2004 (lettera d).
- e) Allevamenti zootecnici non intensivi: allevamenti collegati con un nesso funzionale all'azienda agricola aventi le caratteristiche previste dalla L.R. 11/2004 e atti di indirizzo DGR 3178/2004 (lettera d).
- f) Allevamenti zootecnici intensivi: allevamenti non collegati con nesso funzionale all'azienda agricola aventi le caratteristiche previste dalla L.R. 11/2004 e atti di indirizzo DGR 3178/2004 (lettera d). Il nesso funzionale (L.R. 11/2004 e atti di indirizzo DGR 3178/2004 lettera d) tra l'allevamento e l'azienda agricola deve soddisfare contestualmente i requisiti seguenti:
 - all'utilizzo, in termini di rapporto di copertura dei fabbricati ad uso allevamento zootecnico, della superficie del relativo corpo aziendale;
 - alla capacità teorica del fondo agricolo di coprire quota parte delle necessità foraggiere degli animali, tenuto anche conto - per talune tipologie d'allevamento - del quasi completo ricorso all'approvvigionamento esterno;
 - alla esigenza di ottimizzare lo stoccaggio, il trattamento e la distribuzione delle deiezioni, anche su suoli non direttamente in conduzione dell'azienda, al fine di evitare impatti negativi sull'ambiente.



- g) Strutture agricole produttive: tutti i manufatti necessari per lo svolgimento delle attività agricole, o di loro specifiche fasi, aventi le caratteristiche previste dalla L.R. 11/2004 e atti di indirizzo DGR 3178/2004 (lettera d) ed in particolare gli impianti di irrigazione fissi, mobili o semoventi, gli impianti di conferimento, stoccaggio e trasformazione di prodotti agricoli, nonché di produzione di energia da fonti rinnovabili, quali biogas, fotovoltaico, ed altre.
- h) Aggregato abitativo: il complesso degli edifici al servizio del fondo, dotati di un unico accesso e costituiti da abitazioni e annessi rustici in reciproca relazione funzionale e inscrivibili in un cerchio di raggio massimo di m. 100.
- i) Serre fisse: complesso di strutture edilizie finalizzate alla produzione e forzatura delle colture; esse possono essere con o senza strutture murarie fuori terra.
- j) Serre mobili: complesso di tunnels stagionali di protezione e forzatura delle colture, prive di qualsiasi struttura muraria fissa di ancoraggio al terreno salvo le indispensabili controventature.
- k) Impianti di acquacoltura: complesso di strutture organizzate per la produzione ittica, non collegati con nesso funzionale ad uno specifico fondo rustico.
- l) Strutture edilizie per lo stoccaggio delle deiezioni animali: sono tutte quelle "strutture" che vengono utilizzate per lo stoccaggio delle deiezioni animali (liquami e letame).

Articolo 27 Tessuto agricolo periurbano (A1);

1. Le aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola sono considerate zona territoriale omogenea "E" ai sensi del DM. 1444/1968.
2. Il tessuto agricolo periurbano consiste nelle parti di territorio agricolo a prevalente destinazione produttiva, non interessate a specifiche tutele e caratterizzato da un elevato frazionamento fondiario.
3. Il tessuto agricolo periurbano comprende le aree "agropolitane" art.24 PTCP.
4. All'interno del tessuto agricolo ad periurbano rientrano gli elementi costitutivi della rete ecologica locale "area nucleo, area di connessione naturalistica, corridoi ecologici primari e secondari, isole ad elevata naturalità), individuate nella tavola "P-03: Disciplina del suolo" e disciplinate all'articolo 71 dello stesso.

DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE

5. La destinazione d'uso prevalente è quella rurale o connessa all'attività di produzione, stoccaggio, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, ivi compresa la produzione di energia da fonti rinnovabili, e tutte quelle compatibili con il territorio aperto e con la salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio agrario, fatte in ogni caso salve le prevalenti esigenze di conduzione moderna ed innovativa delle aziende agricole, anche in funzione produttiva di energia alternativa o da fonti rinnovabili.
6. E' possibile, promuovere forme collegate all'attività turistica e agrituristica, ai sensi delle LR. 33/2002 e 28/2012, che si armonizzino con la vocazione ambientale.



7. Altresì, il PI promuove attività economiche legate ad una gestione sostenibile delle risorse ambientali. In particolare, ed a seconda delle dimensioni dell'azienda agricola, il PI promuove e tutela forme di agricoltura di qualità, biologica, nonché le colture ed i prodotti tipici.

TIPI DI INTERVENTI AMMESSI SUGLI EDIFICI

8. Sono ammessi gli interventi cui lettere a) b) c) d) del co.1 art. 3 del DPR.380/2001 fatto salve le disposizioni specifiche più restrittive. Negli interventi di ristrutturazione e/o ampliamento degli edifici esistenti devono essere demolite le superfetazioni che non sono omogenee ai caratteri tipologici e ai profili dell'edificio originario. Le quantità edilizie demolite possono essere recuperate nel quadro delle trasformazioni previste se regolarmente assentite. Tutti gli interventi devono comporsi armonicamente con le preesistenze e devono essere tali che l'edificio che ne deriva, assunto nella sua globalità, risulti coerente nelle sue parti.
9. Gli interventi sulle costruzioni che insistono nelle aree agricole dovranno obbligatoriamente tener conto dei vincoli previsti dall'art.45 della LR. 11/2004.
10. Sono sempre ammessi gli interventi cui al precedente art.26 co.10 e gli interventi di nuova edificazione previsti all'art.44 della LR.11/2004 utilizzando i parametri urbanistici previsti al successivo art.30.
11. Allo scopo di salvaguardare e migliorare le caratteristiche agricole e paesistiche del territorio, la domanda del titolo abilitativo deve essere corredata da un progetto di sistemazione delle aree scoperte (giardini, orti, broli, aie, prati, zone di servizio, ecc.), nel quale devono essere chiaramente descritte sia le essenze arbustive ed arboree esistenti, sia quelle previste.
12. Sono ammessi nei limiti e con le modalità cui al successivo art. 30:
 - le serre fisse;
 - le serre mobili; per serre con un'altezza superiore a m. 4,00 è prescritta la denuncia al Comune, con l'indicazione del periodo di utilizzo;
 - concimaie.
13. La costruzione di concimaie deve avvenire nel rispetto delle stesse norme previste per il tipo di allevamento a servizio del quale vengono destinate, esse devono garantire idonei requisiti di igienicità, dimensione e capienza adeguata l'utilizzo previsto, posizionarsi sottovento rispetto ai fabbricati residenziali esistenti ed essere schermate da alberature lungo la viabilità pubblica.
14. Gli allevamenti intensivi esistenti che optino per la volontaria definitiva dismissione totale o parziale delle attività possono ottenere possibilità di riconversione attraverso specifici accordi pubblico privato come da art. 52 delle NTO previa verifica dello stato e delle necessità di ampliamento degli allevamenti circostanti.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

15. Sono vietati:
 - nuovi fabbricati per allevamenti zootecnici-intensivi rispetto quelli già esistenti alla data di adozione del primo PI, fatta salva la possibilità di insediare nuovi insediamenti in concertazione con l'Amministrazione Comunale attraverso l'istituto giuridico dell' accordo pubblico-privato,



art.52 delle presenti NTO, prevedendo idonee opere di riequilibrio ambientale, architettonico e paesaggistico con il contesto circostante.

Articolo 28 Tessuto agricolo ad elevata integrità fondiaria (A2)

1. Le aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola sono considerate zona territoriale omogenea "E" ai sensi del DM. 1444/1968.
2. Il tessuto agricolo ad elevata integrità fondiaria è un ambito morfologico immediatamente riconoscibile e caratterizzato da un basso frazionamento fondiario, assume rilevanza primaria per la funzione agricolo-produttiva e al fine di garantire la conservazione, lo sviluppo dell'agricoltura e della zootecnia, nonché il mantenimento delle diverse componenti del paesaggio agrario.
3. Il tessuto agricolo ad elevata integrità fondiaria comprende le aree "aree ad elevata utilizzazione agricola (terre fertili)" art.26 PTCP.
4. All'interno del tessuto agricolo ad elevata integrità fondiaria rientrano gli elementi costitutivi della rete ecologica locale "area nucleo, area di connessione naturalistica, corridoi ecologici primari e secondari, isole ad elevata naturalità), individuate nella tavola "P-03: Disciplina del suolo" e disciplinate all'articolo 71 dello stesso.

DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE

5. La destinazione d'uso prevalente è quella legata allo sviluppo agricolo produttivo, della zootecnia e dell'ambiente, e tutte quelle compatibili con il territorio aperto e con la salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio.
6. E' possibile, promuovere forme collegate all'attività turistica e agrituristica, ai sensi delle LR. 33/2002 e 28/2012, che si armonizzino con la vocazione ambientale.
7. Altresì, il PI promuove attività economiche legate ad una gestione sostenibile delle risorse ambientali. In particolare, ed a seconda delle dimensioni dell'azienda agricola, il PI promuove e tutela forme di agricoltura di qualità, biologica, nonché le colture ed i prodotti tipici.

TIPI DI INTERVENTI AMMESSI SUGLI EDIFICI

8. Sono ammessi gli interventi cui lettere a) b) c) d) del co.1 art. 3 del DPR.380/2001 fatto salve le disposizioni specifiche più restrittive. Negli interventi di ristrutturazione e/o ampliamento degli edifici esistenti devono essere demolite le superfetazioni che non sono omogenee ai caratteri tipologici e ai profili dell'edificio originario. Le quantità edilizie demolite possono essere recuperate nel quadro delle trasformazioni previste se regolarmente assentite. Tutti gli interventi devono comporsi armonicamente con le preesistenze e devono essere tali che l'edificio che ne deriva, assunto nella sua globalità, risulti coerente nelle sue parti.
9. Gli interventi sulle costruzioni che insistono nelle aree agricole dovranno obbligatoriamente tener conto dei vincoli previsti dall'art.45 della LR. 11/2004.
10. Sono sempre ammessi gli interventi cui al precedente art.26 co.10 e gli interventi di nuova edificazione previsti all'art.44 della LR. 11/2004 utilizzando i parametri urbanistici previsti al successivo art.30.
11. Sono ammessi nei limiti e con le modalità cui al successivo art. 30:



- le serre fisse;
 - le serre mobili; per serre con un'altezza superiore a m. 4,00 è prescritta la denuncia al Comune, con l'indicazione del periodo di utilizzo;
 - concimaie;
 - manufatti minori.
12. In queste aree l'edificazione ammessa per le zone agricole dovrà comunque conservare e ripristinare gli elementi di naturalità quali canali, macchie boscate, filari alberati, piccole aree incolte che nell'insieme permettano di conservare i livelli di biodiversità rilevando e conservando ed eventualmente incrementando i segni di naturalità. In sede di progetto edilizio gli elaborati dovranno censire in un raggio significativo (di almeno m.100) le seguenti preesistenze naturalistiche significative:
- le fasce vegetative;
 - le siepi fitte di connessione ecologica;
 - i filari alberati, siepi per la rete idrica agraria, da inserire lungo i corsi d'acqua minori, le reti di bonifica, ecc.;
 - il sistema scolante.
13. Sono ammessi:
- Le modeste variazioni del profilo originario del terreno conseguenti al miglioramento idraulico dei terreni;
 - La realizzazione di recinzioni strettamente pertinenti alle abitazioni mediante l'utilizzo di materiali naturali e siepi.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

14. Sono vietati:
- nuovi fabbricati per allevamenti zootecnici-intensivi rispetto quelli già esistenti alla data di adozione del primo PI, fatta salva la possibilità di insediare nuovi insediamenti in concertazione con l'Amministrazione Comunale attraverso l'istituto giuridico dell'accordo pubblico-privato, art.52 delle presenti NTO, prevedendo idonee opere di riequilibrio ambientale, architettonico e paesaggistico con il contesto circostante;
 - l'apposizione di cartelli pubblicitari (esclusa segnaletica stradale ed escursionistica);
 - gli scavi e le movimentazioni di terreno in grado di compromettere gli equilibri idrogeologici ed idraulici presenti, nonché i livellamenti volti a modificare la morfologia naturale, ad esclusione delle operazioni di manutenzione dei canali esistenti per fini idraulici;
 - la realizzazione di discariche e depositi di materiali non agricoli.

Articolo 29 Tessuto agricolo ad elevata integrità paesaggistico ambientale (A3)

1. Le aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola sono considerate zona territoriale omogenea "E" ai sensi del DM. 1444/1968.
2. Il tessuto agricolo ad elevata integrità paesaggistico ambientale comprende le parti di territorio che per la presenza di caratteristiche paesaggistico-ambientale non è consentita la nuova edificazione ai sensi dell'art.43 co. 2b della LR. 11/2004.
3. All'interno del tessuto agricolo ad elevata integrità paesaggistico ambientale rientrano alcuni elementi costitutivi della rete ecologica locale "corridoi



ecologici secondari, isole ad elevata naturalità), individuate nella tavola "P-03: Disciplina del suolo" e disciplinate all'articolo 71 dello stesso.

DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE

4. La destinazione d'uso prevalente è quella paesaggistico-ambientale e agricola, e tutte quelle compatibili con il territorio aperto e con la salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio.

TIPI DI INTERVENTI AMMESSI SUGLI EDIFICI

5. Sono ammessi gli interventi cui lettere a) b) c) d) del co.1 art. 3 del DPR.380/2001 fatto salve le disposizioni specifiche più restrittive. Gli interventi di ristrutturazione edilizia dovranno comporsi secondo i caratteri tipologici delle forme tradizionali dell'edilizia rurale.
6. Le modalità di intervento ammesse per le zone agricole dovranno comunque conservare e ripristinare gli elementi di naturalità quali canali, macchie boscate, filari alberati, piccole aree incolte che nell'insieme permettano di conservare i livelli di biodiversità rilevando e conservando ed eventualmente incrementando i segni di naturalità. In sede di progetto edilizio gli elaborati dovranno censire in un raggio significativo (di almeno m.100) le seguenti preesistenze naturalistiche significative:
 - le fasce vegetative,
 - le siepi fitte di connessione ecologica;
 - i filari alberati, siepi per la rete idrica agraria, da inserire lungo i corsi d'acqua minori, le reti di bonifica, ecc.;
 - il sistema scolante.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

7. È vietata la nuova edificazione e l'ampliamento delle consistenze edilizie ai sensi dell'art.43 co. 2b della LR. 11/2004.
8. Sono vietati:
 - a) impianti e manufatti minori:
 - la costruzione di impianti fotovoltaici, solari ed eolici;
 - le strutture a serra fissa, con o senza zoccolo di fondazione;
 - l'apposizione di cartelli pubblicitari (esclusa segnaletica stradale ed escursionistica);
 - la realizzazione di piccoli manufatti per il ricovero di animali da bassa corte cui comma 5 ter. dell'art. 44 della LR.11/2004 ;
 - b) difesa del suolo:
 - gli interventi di trasformazione del suolo che comportino riduzione della superficie interessata da vegetazione arboreo-arbustiva, in particolare quelli volti a rimuovere, distruggere, danneggiare o modificare in modo essenziale le siepi costituenti la struttura portante del corridoio. Non rientrano tra le misure vietate le normali operazioni di manutenzione e ringiovanimento delle siepi (potatura, spollonatura, tramarratura, ecc.);
 - la realizzazione di discariche e depositi di materiali non agricoli;
 - l'accumulo e lo stoccaggio di letame sul terreno. E' ammesso lo spargimento agronomico di liquami zootecnici e letame nei limiti imposti dalla normativa di settore.
 - La realizzazione di discariche e depositi di materiali non agricoli;



- c) flora e fauna:
- la raccolta, l'asportazione ed il danneggiamento della flora spontanea, ai sensi della LR. 53 del 15. 11.1974.

Articolo 30 Le costruzioni nelle aree agricole

1. La nuova edificazione e l'ampliamento, ai sensi dell'articolo 44 della LR. 11/2004, dovrà rispettare le seguenti condizioni:
 - a) che sia ammissibile dalle norme di tessuto in cui ricade l'intervento;
 - b) le costruzioni di annessi rustici sono ammesse in rapporto alla qualità delle singole colture, nel rispetto dei limiti previsti dal titolo V della LR.11/2004 articolo 44 e dalla LR. 35/2002.
 - c) sono ammesse nelle aree pertinenziali o vicinali strutture sportive all'aperto, quali piscine, campi da tennis, ecc.
 - d) tipologia: gli interventi sui fabbricati esistenti e le nuove edificazioni devono perseguire il miglioramento della qualità formale dell'edificio ed un corretto rapporto con le preesistenze di carattere storico-culturale, in particolare per quanto riguarda volumi e sagoma dell'edificio, moduli costruttivi, elementi architettonici, tecnologie e materiali, a tale scopo vanno utilizzate le indicazioni formulate nella guida agli interventi sugli edifici storici, articolo 46 delle presenti norme, che rivestono in tal caso valore orientativo.
2. L'eventuale proposta di recupero dei manufatti precari, è da considerarsi ammissibile, solo nel caso che gli stessi siano stati regolarmente assentiti o legittimati.
3. Gli interventi edilizi devono essere progettati sulla base degli indirizzi di cui art. 52 del PAT, in particolare:
 - a) gli spazi esterni pertinenziali dei fabbricati tipici rurali o di fabbricati di epoca recente dovranno essere realizzati con particolare attenzione alla permeabilità dei suoli attraverso l'uso di materiali e tecnologie drenanti per almeno il 50% della superficie del lotto di proprietà;
 - b) le pavimentazioni esterne originarie o di valore tipologico-documentario dovranno essere mantenute e conservate nei loro caratteri originari (con particolare riferimento a vecchi ciottolati o lastricati in pietra); detti elementi, qualora rimossi per consentire l'esecuzione di altri interventi, dovranno essere ricollocati in opera nel rispetto del disegno e della finitura preesistenti;
 - c) i giardini privati devono essere opportunamente piantumati con essenze autoctone in formazioni polifite (presenza contemporanea di diverse specie di piccolo, medio ed alto fusto) sistemate in quantità adeguata alla superficie interessata in modo tale che possano assolvere alla loro funzione estetica e/o di regolazione del microclima locale.

4. Parametri urbanistici per ampliamenti e nuove costruzioni di tipo residenziale:

a) tipologia edilizia:	- isolato o a schiera, costituenti al massimo nuclei di tre unità per gli edifici residenziali; - consequenziale alla tipologia esistente, per gli ampliamenti.
b) standard:	come da art.14 delle NTO;
c) altezza dei	- m. 8,50 per gli edifici residenziali;



fabbricati:	- conseguente all'edificio esistente per gli ampliamenti, fermo restando il rispetto delle altezze minime interne, previste dal Regolamento Edilizio per i locali abitabili.
d) n° piani fuori terra:	n°2;
e) distacco tra fabbricati:	non minore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m.10,0 tra pareti che si fronteggiano, o in aderenza;
f) distanza dai confini:	ampliamenti e nuovi edifici residenziali: minimo m.5 o a distanza inferiore come previsto al precedente art.9 co.1/s;
g) distanza dal ciglio stradale:	- minimo m.5 entro il perimetro del centro abitato, individuato ai sensi del Codice della Strada; - come stabilito dal DPR. 495/92 fuori del perimetro del centro abitato, individuato ai sensi del Codice.
h) distanza dai limiti dei tessuti e aree destinate a servizi:	- minimo m. 5;
i) note:	- il fabbricato sarà a pianta pressoché rettangolare con il fronte principale e quindi la porta d'ingresso sul lato maggiore; - il fronte principale sarà orientato a sud sud-est; - i materiali di finitura esterna possono essere di: muratura a faccia vista se eseguite in pietra, mattoni in cotto a faccia a vista (per i pilastri), muratura intonacata con superficie dipinta con colori tipici della zona (dal bianco al beige, colori delle terre) oppure con superficie di intonaco liscio a fino o a marmorino. Sono vietati in via assoluta i colori blu, mattone, verde, nero e simili; - i fori avranno le dimensioni indicate all' art.46 co.9 delle NTO; - sono vietate le tapparelle avvolgibili in plastica od altro materiale, mentre sono prescritti gli oscuri o similari del tipo a libro o a ventola semplice dei materiali prescritti al punto successivo; - gli infissi esterni, compresi gli oscuri, dovranno essere realizzati in legno naturale, preferibilmente laccato o verniciato, oppure in PVC o in profilato metallico purché verniciati omogeneamente; è vietato l'uso di alluminio anodizzato; - le cornici dovranno rispondere a quanto previsto dall'art. 46 co.11 delle NTO; - i camini dovranno rispondere a quanto previsto dall'art. 46 co.12 delle NTO; - il tetto potrà essere a due o a quattro falde, coincidenti nel colmo e con la prevalente inclinazione tradizionale dei tetti in zona rurale.



	<p>Sono ammissibili limitate parti di copertura con andamenti diversi delle falde, anche piani, previo parere favorevole obbligatorio vincolante del responsabile dell'ufficio edilizia privata e urbanistica e della commissione edilizia comunale;</p> <ul style="list-style-type: none">- il manto di copertura dovrà essere in coppi o tegole in cotto;- aggetti e cornici non dovranno sporgere più di cm. 60;- sono ammessi, esternamente alla superficie coperta dei fabbricati, scivoli e rampe di accesso a locali interrati, destinati ad autorimesse, volumi tecnici, magazzini e simili. Gli scivoli non dovranno presentare pendenza superiore al 20%.- i locali interrati non dovranno essere adibiti a vani residenziali o produttivi- sono ammesse le opere pertinenziali previste in ambito residenziale (art.17);- le superfici scoperte sono destinate all'agricoltura;- gli ampliamenti, sia all'interno dell'edificio esistente, sia in prolungamento di questo, è subordinato alla presentazione di una proposta generale di sistemazione del corpo edilizio oggetto di trasformazione;- per gli ampliamenti dovranno essere previste l'eliminazione delle superfetazioni che non si inseriscano nell'impianto originario, la sistemazione delle coperture, degli intonaci e delle coloriture.
--	---

5. Parametri urbanistici per ampliamenti e nuove costruzioni di annessi rustici non dedicati al ricovero di animali:

a) tipologia edilizia:	<ul style="list-style-type: none">- isolata o in aderenza all'edificio residenziale;- consequenziale alla tipologia esistente, per gli ampliamenti;
b) standard:	come da art.14 delle NTO;
c) altezza dei fabbricati:	<ul style="list-style-type: none">- m. 7,50 salvo dimostrate esigenze e fatte salve diverse altezze per opere accessorie ed impianti necessari all'attività produttiva come montacarichi, canne fumarie, silos, ecc;- conseguente all'edificio esistente per gli ampliamenti, fermo restando il rispetto delle altezze minime interne, previste dal Regolamento Edilizio per i locali abitabili.
d) n° piani fuori terra:	n°2;
e) distacco tra fabbricati:	non minore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m.10 tra pareti che si fronteggiano, o in aderenza;
f) distanza dai confini:	minimo m.10 o a distanza inferiore come previsto al precedente art.9 co.1/s;



g) distanza dal ciglio stradale:	<ul style="list-style-type: none">- minimo m.20 entro il perimetro del centro abitato, individuato ai sensi del Codice della Strada;- come stabilito dal DPR. 495/92 fuori del perimetro del centro abitato, individuato ai sensi del Codice della Strada, con un minimo di m. 20 .
h) distanza dai limiti dei tessuti e aree destinate a servizi:	minimo m. 5;
i) note:	<ul style="list-style-type: none">- il fabbricato sarà a pianta pressoché rettangolare con il fronte principale e quindi la porta d'ingresso sul lato maggiore;- i materiali di finitura esterna possono essere di: muratura a faccia vista se eseguite in pietra, mattoni in cotto a faccia a vista (per i pilastri), muratura intonacata con superficie dipinta con colori tipici della zona (dal bianco al beige, colori delle terre) oppure con superficie di intonaco liscio a fino o a marmorino. Sono vietati in via assoluta i colori blu, mattone, verde, nero e simili;- sono vietate le tapparelle avvolgibili in plastica od altro materiale, mentre sono prescritti gli oscuri o similari del tipo a libro o a ventola semplice dei materiali prescritti al punto successivo;- gli infissi esterni, compresi gli oscuri, dovranno essere realizzati in legno naturale, preferibilmente laccato o verniciato, oppure in PVC o in profilato metallico purché verniciati omogeneamente; è vietato l'uso di alluminio anodizzato;- il tetto potrà essere a due o a quattro falde, coincidenti nel colmo e con la prevalente inclinazione tradizionale dei tetti in zona rurale. Sono ammissibili limitate parti di copertura con andamenti diversi delle falde, anche piani, previo parere favorevole obbligatorio vincolante del responsabile dell'ufficio edilizia privata e urbanistica e della commissione edilizia comunale;- il manto di copertura dovrà essere in coppi o tegole in cotto;- aggetti e cornici non dovranno sporgere più di cm. 60;- le superfici scoperte sono destinate all'agricoltura;- gli ampliamenti, sia all'interno dell'edificio esistente, sia in prolungamento di questo, è subordinato alla presentazione di una proposta generale di sistemazione del corpo edilizio oggetto di trasformazione;- per gli ampliamenti dovranno essere previste l'eliminazione delle superfetazioni che non si



	<p>inseriranno nell'impianto originario, la sistemazione delle coperture, degli intonaci e delle coloriture.</p> <p>- il Responsabile del Servizio competente, può autorizzare diversi tipi edilizi e materiali conseguenti a particolari struttura edilizie, a condizione che siano contestualmente previste apposite piantumazioni di essenze arboree ad alto fusto (che a sviluppo completo presentino una altezza maggiore del fabbricato) e a foglia caduca, al fine di ridurre l'impatto sul paesaggio dell'edificio stesso. Tali alberature, già al momento dell'impianto, dovranno avere un'altezza non minore di m. 2,00, un diametro del fusto, misurato a 1,00 m. dal suolo, di 10 cm, e dovranno essere scelte tra le specie indicate all'art.12 "tabella 8 - Essenze arboree: specie autoctone" cui allegato B "prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale" delle NTO.</p>
--	---

6. Parametri urbanistici per la realizzazione di serre fisse:

a) serre fisse:	sono consentite, ai sensi dell'art.44 co.6 LR. 11/04, esclusivamente a favore degli imprenditori agricoli. Sono soggette al rilascio del permesso di costruire, Al momento della presentazione del progetto deve essere dichiarata l'area di pertinenza e prima del rilascio della concessione edilizia deve essere costituito in vincolo di indivisibilità fra la serra, intesa come struttura, e l'area di pertinenza;
b) rapporto di copertura fondiaria:	50% solo se destinate esclusivamente alla protezione e copertura delle colture;
c) altezza:	m. 5,00;
d) distanza dai confini	minimo m.5.00;
e) distacco tra fabbricati:	m.10,00 non è ammessa la costruzione in unione o in aderenza;
f) distanza dal ciglio stradale:	- minimo m.10 entro il perimetro del centro abitato, individuato ai sensi del Codice della Strada; - come stabilito dal DPR. 495/92 fuori del perimetro del centro abitato, individuato ai sensi del Codice della strada, con un minimo di m.20 .
g) note:	i progetti delle nuove serre dovranno essere conformi alle caratteristiche tipologiche e dimensionali riportate nella tabella n°1 – all. "A" DGR. 172 del 3/02/2010. La conformità del nuovo progetto ai parametri indicati nel prospetto comporta l'automatico riconoscimento della correttezza dell'elaborato ai fini agronomici.

7. Le serre mobili devono conformarsi all'atto di indirizzo cui DGR.172 del 03.02.2010; devono sottostare alla normativa sulle distanze minime previste per gli annessi rustici.



8. Parametri urbanistici per la realizzazione di allevamenti intensivi cui DGR. 856/2012:

a) tipologia edilizia:	fabbricato a pianta rettangolare, con tetto a due falde e manto di copertura, con materiali tradizionali oppure costruito con tecniche recenti purché adatti allo spazio ed edificazione rurale;
b) altezza dei fabbricati:	m. 8,50;
c) n° piani:	n°1;
d) distanze minime:	si fa riferimento alla DGR. 856/2012
e) distacco tra "annessi rustici" :	m.15 ;
f) distanza dai confini:	si fa riferimento alla DGR. 856/2012
g) distanza dal ciglio stradale:	- minimo m.30 entro il perimetro del centro abitato, individuato ai sensi del Codice della Strada; - come stabilito dal DPR. 495/92 fuori del perimetro del centro abitato, individuato ai sensi del Codice della Strada, con un minimo di m. 30 .

9. Parametri urbanistici per la realizzazione di allevamenti non intensivi cui DGR. 856/2012:

a) tipologia edilizia:	fabbricato a pianta rettangolare, con tetto a due falde e manto di copertura, con materiali tradizionali oppure costruito con tecniche recenti purché adatti allo spazio ed edificazione rurale;
b) altezza dei fabbricati:	m.7,50;
c) n° piani:	n°1;
d) distanze minime:	- da limiti dei tessuti agricoli m.100,00; - da residenze sparse m.50,00; - da residenze concentrate (cento abitato) m.100,00.
e) distacco tra "annessi rustici" :	m.15 ;
f) distanza dai confini:	m. 15,00;
g) distanza dal ciglio stradale:	- minimo m.30 entro il perimetro del centro abitato, individuato ai sensi del Codice della Strada; - come stabilito dal DPR. 495/92 fuori del perimetro del centro abitato, individuato ai sensi del Codice della Strada, con un minimo di m. 30 .

10. Parametri urbanistici per la realizzazione di allevamenti a carattere familiare, ovvero quelli che, per numero di capi, non sono ricompresi nelle fattispecie previste dagli atti di indirizzo regionale della LR.11/2004 lettera d) punto 5 e non sono soggetti a Piano di Sviluppo Aziendale:

a) tipologia edilizia:	fabbricato a pianta rettangolare, con tetto a due falde e manto di copertura, con materiali tradizionali oppure costruito con tecniche recenti purché adatti allo
------------------------	---



		spazio ed edificazione rurale;
b) altezza fabbricati:	dei	m. 4,00 per allevamenti a carattere familiare.
c) n° piani:		n°1;
d) distanza dai confini:		m. 15,00, distanza derogabile, producendo l'assenso del confinante trascritto;
e) distanza dal ciglio stradale:		- minimo m.10 entro il perimetro del centro abitato, individuato ai sensi del Codice della Strada; - come stabilito dal DPR. 495/92 fuori del perimetro del centro abitato, individuato ai sensi del Codice della Strada, con un minimo di m. 10 .
f) distacco fabbricati:	tra	m.10, non è ammessa la costruzione in aderenza alla residenza. E' ammessa la costruzione in aderenza fra pareti a testata cieca di annessi rustici di proprietà;

11. Strutture per lo stoccaggio dei reflui zootecnici:

a) parametri urbanistici:		- per allevamenti intensivi DGR. 856/2012;
b) distanza dai confini:		si fa riferimento alla DGR. 856/2012 con un minimo di m.15;
c) distanza dal ciglio stradale:		- minimo m.20 entro il perimetro del centro abitato, individuato ai sensi del Codice della Strada; - come stabilito dal DPR. 495/92 fuori del perimetro del centro abitato, individuato ai sensi del Codice della Strada, con un minimo di m. 20 .
d) distacco fabbricati:	tra	- dalle abitazioni afferenti l'aggregato abitativo aziendale m.20; - dalle abitazioni non afferenti l'aggregato abitativo aziendale: m.50;
e) note:		- distacco dai tessuti T1-T2-T3-T4 e T8 dai parchi e dai servizi: m.50; - devono però essere realizzate in conformità alle norme igienico - sanitarie in materia e per quanto riguarda i liquami devono tenere conto di quanto previsto, in proposito, dal Piano Regionale di Risanamento delle acque e sue eventuali modifiche ed integrazioni.

Articolo 31 Sistema degli insediamenti di valore storico, ambientale e paesistico

1. Tali edifici di specifico interesse storico sono quelli individuati ai sensi della Legge 1089/39, del DLgs n. 42/2004, dell'articolo 40 LR. 11/2004 ed i beni culturali ex art.10 LR. 24/85.
2. Le modalità di intervento, previste per tutti i beni di cui al presente articolo e sulle relative aree di pertinenza individuate nella tavola di piano ancorché non vincolati ai sensi delle leggi 1089/1939 e 1497/1939 e smi, sono definite all'art.10 co.3 delle NTO.



3. I singoli progetti di intervento sui beni citati devono rispettare le seguenti prescrizioni:
 - a) non sono ammessi interventi che diminuiscano l'accessibilità, la fruibilità e la panoramicità attuale dei beni, comprensivi delle pertinenze e delle aree libere;
 - b) la delimitazione delle aree di pertinenza individuate in tavole di piano può subire in sede di progetto documentate modificazioni, purché non risulti alterato il valore di unitarietà con il bene di riferimento. A tal fine la documentazione allegata al progetto deve comprovare il fondamento storico, morfologico e funzionale della nuova delimitazione.
 - c) il progetto di restauro deve prevedere, contestualmente agli interventi conservativi, la demolizione delle superfetazioni e delle aggiunte degradanti l'eventuale riuso delle aggiunte coerenti e gli interventi necessari per l'adeguamento ai requisiti di qualità igienica, funzionale, di sicurezza e di agibilità. Questi ultimi interventi devono attuarsi nel pieno rispetto delle strutture originarie interne ed esterne, degli spazi rappresentativi e di connessione e delle aree di pertinenza e possono essere attuati con l'impiego di tecniche e materiali moderni, nel qual caso devono essere riconoscibili quali integrazioni funzionali dell'organismo originale, senza comprometterne l'apprezzabilità.
 - d) i ruderi delle emergenze architettoniche individuati sono da conservare e consolidare, senza alterazioni o aggiunte di completamento, mentre sulle loro aree di pertinenza sono ammessi anche interventi di sistemazione per favorirne la conservazione, la fruibilità e l'apprezzabilità.
4. L'istanza di titolo abilitativo, inerente a ogni intervento trasformativo previsto entro un raggio di m. 50,00 dagli edifici di valore storico-ambientale, individuati nell'apposita cartografia "Elaborato P-03: Disciplina del suolo", deve essere corredata da una relazione, costituita da un testo scritto e da un'ampia ed esaustiva documentazione, grafica e fotografica, volta a illustrare e a evidenziare quali nuovi rapporti, oggetto dell'istanza di titolo abilitativo, vengono istituiti con l'ambiente circostante e/o le preesistenze.

Allo scopo di salvaguardare e migliorare le caratteristiche agricole e paesistiche del territorio, la domanda di Permesso di Costruire deve essere corredata da un progetto di sistemazione delle aree scoperte (giardini, orti, broli, aie, prati, zone di servizio, ecc.), nel quale devono essere chiaramente descritte sia le essenze arbustive ed arboree esistenti, sia quelle previste.
5. La recinzione dei fabbricati di particolare pregio ambientale e/o architettonico delle aree private, salvo che ciò non comporti pregiudizio a impianti, strutture, edifici pubblici o di interesse pubblico, devono essere realizzate con siepi, cancellate, muri, grigliati, ecc., con altezze e materiali conseguenti alle preesistenze; sono vietate le recinzioni di aspetto indecoroso o a carattere provvisorio. Le recinzioni dovranno avere un'altezza complessiva non superiore a m. 1,50 misurata dal livello del marciapiedi. Il Dirigente o il Responsabile del Servizio competente, può imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie: può fissare allineamenti verticali od orizzontali e modalità di costruzione;

**PRESCRIZIONI E VINCOLI**

6. Per i beni culturali cui allegato D "Beni Culturali, individuazione e classificazione degli interventi ammessi" delle NTO, la modifica del grado di protezione è possibile attraverso il PI se motivata da opportuna analisi storico-tecnica.

Articolo 32 Ambiti delle aziende agricole esistenti

1. Il PI ha individuato gli ambiti delle aziende agricole esistenti all'interno del elaborato "A-01: Carta degli ambiti delle aziende agricole esistenti" e nell'elaborato "P12: Relazione agronomica".
2. Si rinvia alle specifiche disposizioni previste nel TITOLO V della LR. 11/2004.

Articolo 33 Annessi o volumi agricoli non più funzionali al fondo - ANF

1. I fabbricati non funzionali alle esigenze dell'azienda agricola ai sensi dell'art. 43 co. 2 d) LR. 11/2004 sono individuati nella tavola "P-03: Disciplina del suolo" con apposita simbologia e con specifica schedatura cui all'allegato C delle NTO "Schedatura Annessi non più Funzionali al Fondo".
2. E' ammesso il cambio d'uso ed il recupero dei volumi degli annessi non più funzionali alla conduzione del fondo previa la predisposizione di una relazione tecnico-agronomica, sottoscritta da specialista laureato (agronomo, forestale) dimostrante l'effettiva non funzionalità del fabbricato rurale alle esigenze di conduzione del fondo (salvo il caso di volumi con destinazione esistente legittima non agricola) e, conseguentemente, delle possibilità di cambio di destinazione d'uso, previa la verifica delle seguenti condizioni:
 - mancanza di nesso funzionale con l'azienda agricola;
 - permanenza di una porzione di fabbricati rurali a servizio del fondo (sempreché rimanga un'attività agricola);
 - presenza delle opere di urbanizzazione adeguate alle nuove utilizzazioni o viene provveduto alla loro realizzazione se mancanti;
 - sono coerenti o vengono resi coerenti con i caratteri tradizionali dell'edilizia rurale e con l'ambiente, anche mediante modifica dei manufatti che per dimensione, forma, colore, ecc., contrastano con i caratteri ambientali dei luoghi.
 - contestuale riqualificazione degli edifici rurali contermini e, nel caso di stalle, sostituzione delle concimaie con aree pavimentate in modo permeabile;
 - definizione della quota di perequazione legati al cambio di destinazione d'uso.
3. Le schede contengono:
 - a) estratto CTRN con individuazione dei fabbricati aziendali costituenti il corpo principale dell'azienda;
 - b) dati dimensionali e qualitativi dell'azienda;
 - c) documentazione fotografica;
 - d) dati dimensionali di tutti i fabbricati aziendali;
 - e) dati complessivi dei fabbricati interessati alla variazione di destinazione d'uso;
 - f) previsioni PI (dati dimensionali – destinazioni d'uso) e relativa valutazione tecnica;



- g) planivolumetrico dello stato di fatto dei sedimi edificati oggetto di variazione di destinazione d'uso scala 1/200;
 - h) planimetria di progetto dei sedimi edificati oggetto di variazione (nuove destinazioni d'uso di PI) – scala 1/200 o 1/500;
4. Per gli edifici individuati non più funzionali alle esigenze del fondo, salvo specifiche prescrizioni precisate nella scheda, sono ammesse le seguenti destinazioni:
- residenza;
 - attività connesse con l'attività agricola (agrituristiche di somministrazione e ricettive, di intrattenimento e svago accessorie);
 - attività di agriturismo e strutture ricettive complementari di cui alla LR. 11/2013.

l'eventuale possibilità di insediamento di funzioni non residenziali deve essere specificatamente indicata nelle schede puntuali in riferimento a:

- accessibilità;
 - dotazione di servizi, in particolare parcheggi;
 - presenza di opere di urbanizzazione adeguate alle nuove utilizzazioni;
 - congruità tipologica (coerenza con i caratteri tradizionali dell'edilizia rurale e con l'ambiente).
5. Le destinazioni d'uso dovranno essere rispettate nelle quantità planivolumetriche definite dalle schede di progetto.
6. Non è ammesso l'ampliamento volumetrico degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo, se non a seguito di acquisizione di credito edilizio o compensazione e fino al limite di 800 m³ compreso il volume esistente: l'eventuale proposta di recupero dei manufatti precari è da considerarsi ammissibile solo nel caso che gli stessi siano stati regolarmente assentiti o legittimati.
7. L'attuazione delle nuove destinazioni d'uso non potrà comunque comportare, nell'ambito aziendale, il ricavo di più di quattro unità residenziali, comprese quelle esistenti.
8. Le variazioni delle destinazioni d'uso, codificate nelle schede allegate, sono soggette alle disposizioni di cui all'articolo 14 "norme specifiche sulle destinazioni d'uso e relativo fabbisogno di standard" delle presenti NTO.
9. In sede di progetto potranno essere proposte soluzioni planivolumetriche alternative (compresi modesti spostamenti di sedime con un limite massimo di m. 2,00), purché le stesse comportino una più corretta interpretazione delle tipologie edilizie agricole tradizionali e sia comunque rispettato il sedime codificato nella scheda.
10. L'accorpamento di volumi conseguenti a demolizioni di superfetazioni o la demolizione di fabbricati staccati dal corpo principale comporta sempre l'obbligo di progettazione unitaria e di ricomposizione di tutti i volumi legittimi interessanti l'azienda. Il progetto dovrà prevedere una composizione conforme all'impianto tradizionale delle zone agricole.
11. Il rilascio del permesso di costruire sui fabbricati non più funzionali è condizionato:
- a) alla preventiva stipula di un atto notarile da trascrivere nei Registri Immobiliari di vincolo di non edificabilità sulle aree aziendali (al fine di escludere la realizzazione di ulteriori annessi rustici) e di vincolo delle



destinazioni d'uso dei fabbricati, secondo i parametri di cui al presente articolo;

- b) alla dimostrazione da parte del richiedente della legittimità urbanistica di tutti i fabbricati aziendali;
- c) alla presenza delle opere di urbanizzazione primaria, degli allacciamenti e comunque di un adeguato sistema di smaltimento dei reflui, (nel caso sia dimostrata l'impossibilità di allacciamento alla rete fognaria).

Articolo 34 Riquilificazione territorio agricolo/naturale

1. Ferme restando le prevalenti esigenze legate alle attività di produzione agricola o connessa a quella agricola, il PI salvaguarda gli elementi vegetazionali di pregio ambientale con finalità di tutela della fisionomia del paesaggio rurale, di valorizzazione paesistico-ambientale del territorio, di riquilificazione naturalistica di canali, rogge e torrenti, di rinaturalizzazione di ambiti agricoli di non elevato interesse produttivi.
2. Gli elementi vegetazionali del paesaggio sono:
 - filari alberati significativi continui;
 - filari alberati significativi discontinui;
 - vegetazione ripariale;
 - isole ad elevata naturalità.
3. Con riferimento ai filari alberati nel territorio agricolo, in sede di progetto attuativo devono essere individuati gli elementi lineari esistenti e vitali, costituiti da almeno tre esemplari arborei continui, che seguono il tracciato di strade, strade carrarecce e cavedagne che presentano una elevata rilevanza nella strutturazione del paesaggio, nonché nelle dinamiche proprie di connessione fra i differenti elementi ecologici costituenti il paesaggio stesso ("corridoi"); che costituiscono ambienti fondamentali per l'avifauna selvatica e si qualificano come importanti riferimenti della memoria storico-culturale dei luoghi.
4. Al fine di tutelare i filari presenti nel territorio agricolo, che presentano le caratteristiche di cui all'articolo precedente, si applicano le seguenti prescrizioni:
 - a) è vietato abbattere o danneggiare gli alberi vitali compresi nei filari individuati, salvo il caso di esigenze fitosanitarie, e salvo il caso di esigenze legate allo svolgimento o potenziamento delle attività agricole o connesse ad essa alla sicurezza anche dei lavoratori nella conduzione dei fondi all'efficienza, ai potenziali produttivi ed alla salubrità delle coltivazioni; alla regimazione delle acque. È comunque consentita la manutenzione ordinaria annuale e l'utilizzazione turnuaria delle piante, nonché interventi sulle stesse che risultino permessi o imposti, nell'ambito dell'attività agricola, da fonti normative prevalenti anche di matrice comunitaria. Sono pure consentite tutte le opere e gli interventi finalizzati al mantenimento dell'efficienza produttiva, nonché delle buone condizioni agronomiche ed ambientali dei fondi;
 - b) non è ammessa la realizzazione di pavimentazioni impermeabili ad una distanza inferiore ai due metri del fusto di ciascuna pianta;
 - c) è fatto divieto di effettuare scavi che possano arrecare danno a radici di diametro superiore a 5 cm.



5. In caso di mancata ottemperanza ad una delle prescrizioni di cui al co.4, è fatto obbligo al proprietario di sostituire anche in altra zona del territorio comunale l'albero o gli alberi in questione con un'esemplare della stessa specie, allevato in zona o vaso, con circonferenza del fusto, misurata ad un metro da terra, non inferiore ai cm.30.

Articolo 35 Norme particolari

1. Aree a verde privato:
 - a) Comprendono porzioni di territorio ove, per le particolari caratteristiche morfologiche, per le condizioni ambientali o per la loro localizzazione, si rende opportuna la conservazione dello stato attuale o la sistemazione a giardino, verde, cortili e percorsi pedonali;
 - b) Per gli edifici compresi nella zona ad eccezione dei fabbricati classificati con grado di protezione cui art.10 co.3 e fatte salve eventuali indicazioni puntuali, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e ristrutturazione.
2. Cabine elettriche di trasformazione:
 - a) Le cabine elettriche di trasformazione, la cui superficie coperta non risulti superiore a 12 m² potranno essere costruite nel rispetto delle vigenti disposizioni legislative e delle norme di Codice Civile senza alcuna altra prescrizione di PI. Il volume del fabbricato e l'area di sua pertinenza non influiscono sulle possibilità edificatorie del lotto dal quale l'area stessa verrà scorporata.
 - b) I fabbricati che verranno edificati sui terreni adiacenti all'area su cui è edificata, o verrà edificata una cabina elettrica definite nel precedente punto, osserveranno le distanze dai confini di proprietà previste dal PI senza che il fabbricato della cabina induca, per normativa stessa di PI, maggiori distanze. I fabbricati che dovessero essere invece edificati nello stesso lotto ove sorgesse una cabina dovranno osservare soltanto una distanza minima di m. 5,00 dai confini dell'area di pertinenza della cabina così come determinata negli atti di compravendita e/o di servitù con l'Enel.
 - c) Le cabine potranno essere inserite anche nelle aree di rispetto stradale ed in aree destinate ad altri usi pubblici, quali: parcheggi, verde pubblico, verde attrezzato, ecc., quando a giudizio dell'amministrazione, sentita la CEC, l'inserimento non ne pregiudichi l'utilizzo e/o non limiti le visuali.
 - d) La distanza minima dal confine delle strade comunali, provinciali, statali, al di fuori del perimetro dei centri abitati e degli insediamenti previsti dal PI, è di m. 5,00 che sarà possibile ridurre a m. 1,50 da confine di strade vicinali e/o da altri spazi pubblici o all'interno di detti ambiti per particolari esigenze.
Distanze inferiori potranno essere consentite solo quando le cabine non oltrepassano l'allineamento di fabbricati esistenti nelle immediate vicinanze e/o di recinzioni prospicienti le strade e gli spazi pubblici sempre che il PI non preveda l'eliminazione e/o l'arretramento dei manufatti suddetti.
3. Impianti destinati alla valorizzazione energetica:



- a) Gli impianti destinati alla valorizzazione energetica che trattino le biomasse, i biogas, i gas residuati da processi di depurazione, i rifiuti o i liquami, possono essere realizzati nei tessuti agricoli, solo se con una potenza massima inferiore a 150Kw. La distanza minima tra impianti di biogas dovrà essere superiore a m 300. Gli stessi impianti, con potenza superiore, potranno essere autorizzati nei tessuti produttivi oppure in variante a quanto sopra descritto mediante accordo pubblico-privato.
- Gli impianti destinati alla valorizzazione energetica che trattino le biomasse, i biogas, i gas residuati da processi di depurazione, i rifiuti o i liquami, possono essere realizzati ad una distanza non inferiore a m. 300 (quattrocento) dalle abitazioni esistenti. Distanze diverse potranno essere autorizzate in variante a quanto sopra descritto mediante accordo pubblico-privato.
- Gli impianti destinati alla valorizzazione energetica che trattino le biomasse, i biogas, i gas residuati da processi di depurazione, i rifiuti o i liquami, in zona agricola, possano avere un'altezza massima di m. 4 (quattro) fuori terra, dal piano medio di campagna, e lunghezza massima delle fronti di m. 20 (venti); parametri diversi potranno essere autorizzate in variante a quanto sopra descritto mediante accordo pubblico-privato;
- b) Gli impianti destinati alla valorizzazione energetica che trattino le biomasse, i biogas, i gas residuati da processi di depurazione, i rifiuti o i liquami, in zona agricola, non possono essere realizzati in aree oggetto di riqualificazione ambientale ed in aree in dissesto idraulico e idrogeologico.



CAPO 4 – I PARCHI, LE ATTREZZATURE PER SERVIZI

Articolo 36 Aree per servizi ed attrezzature: norme comuni

1. Le aree per servizi ed attrezzature indicate nelle tavole di PI sono riservate alla realizzazione di opere e di servizi pubblici o di pubblico interesse.
2. Le aree di interesse pubblico destinate a servizi (F), a seconda della loro specifica destinazione funzionale, sono suddivise nelle seguenti sottozone:
 - le aree e gli edifici per l'istruzione (F1);
 - le aree e gli edifici per i servizi di interesse comune (F2) ;
 - le aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport (F3) ;
 - le aree per i parcheggi pubblici (F4) .
3. Aree F: aree di interesse pubblico destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, aree di rispetto, verde pubblico, vincoli speciali; tali aree costituiscono "servizi" ai sensi dell'art.3 del DM n.1444/1968.
4. Elenco attrezzature esistenti e di progetto indicate nella cartografia di Piano:
 02. scuola materna;
 03. scuola elementare;
 03. area polo scolastico elementare unificato;
 07. sala riunioni;
 09. chiesa;
 09. canonica;
 15. biblioteca;
 17. centro sociale;
 18. case per anziani*;
 30. farmacia*;
 32. ambulatorio medico*;
 37. municipio;
 39. uffici pubblici in genere;
 40. banche*;
 52. ufficio postale*;
 53. telefono pubblico*;
 58. centro commerciale*;
 63. impianti idrici*;
 64. impianti gas*;
 65. impianti enel*;
 67. impianti depurazione*;
 71. servizi tecnologici*;
 75. stazioni di rifornimento*;
 82. area gioco bambini;
 83. giardino pubblico di quartiere;
 84. impianti sportivi di base;
 86. area a verde attrezzato;
 - P . area di parcheggio;

* Le attrezzature contrassegnate da asterisco non sono computate come standards urbanistici.
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 rilasciato dal Comune nel quale risulti



che gli interventi sono compatibili con gli indirizzi generali e con i programmi comunali; le modalità della realizzazione, dell'uso e dell'eventuale trasferimento delle aree e delle opere al Comune sono determinate con apposita convenzione approvata dal Consiglio Comunale.

6. Per la recinzione delle aree private, salvo che ciò non comporti pregiudizio a impianti, strutture, edifici pubblici o di interesse pubblico, dovranno rispondere alle particolari esigenze della destinazione della zona. Le recinzioni dovranno essere costituite da cancellate metalliche, di disegno semplice o più elaborato a seconda delle zone contermini, o da rete metallica su montanti in ferro ed eventuale parte cieca non superiore a cm. 50. Sia le cancellate che la rete devono avere altezza complessiva non superiore a m. 2,00. Il Dirigente o il Responsabile del Servizio competente, potrà autorizzare, solo per comprovate necessità o per vicinanza con zone e/o immobili di particolare pregio ambientale o architettonico, altezze e/o tipologie diverse.

Articolo 37 Le aree e gli edifici per l'istruzione (F1)

1. Sono le aree e gli edifici destinati all'istruzione dell'obbligo, ossia gli asili nido, le scuole materne, elementari e medie (attrezzature prescolastiche e scolastiche in genere comprensive delle strutture di supporto quali palestre, mense, ecc.); tali aree corrispondono agli standard indicati all'articolo 3 co.2 lettera a) del DM. 1444/1968 e sono da considerarsi opere di urbanizzazione secondaria.
2. Destinazioni diverse da quelle previste sono ammesse previa variante al PI e contestuale verifica del bilancio degli standards relativi.
3. E' facoltà dell'Amministrazione comunale autorizzare interventi di iniziativa privata; tali interventi si attuano tramite intervento edilizio diretto anche in deroga ai limiti previsti all'art.4 delle NTO. Qualora l'Amministrazione comunale lo ritenga necessario tali interventi sono sottoposti alla stipula di una apposita convenzione che dovrà stabilire le forme di utilizzazione e di gestione delle aree e degli edifici destinati all'istruzione.
4. I progetti edilizi relativi ad interventi sulle aree e sugli edifici destinati all'istruzione, dovranno tenere in considerazione, oltre agli aspetti funzionali e tecnologici, anche le valenze di tipo architettonico, ambientale e paesaggistico, nonché di inserimento e di arredo urbano.
5. Parametri urbanistici:

a) rapporto di copertura fondiario:	30%;
b) altezza dei fabbricati:	massimo m. 8,50, fatte salve particolari esigenze didattiche o tecnologiche
c) distacco tra fabbricati:	non minore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m.10,0 tra pareti che si fronteggiano, o in aderenza;
d) distanza dai confini:	h/2 con minimo m.5 o a distanza inferiore come previsto al precedente art.9 co.1/s;
e) distanza dal ciglio stradale:	come previsto al precedente art.9 co.1/t con un minimo di m.5 ;
f) prescrizioni e norme specifiche:	nelle pertinenze di attrezzature scolastiche dovranno prevedersi appositi spazi attrezzati



	per la sosta delle biciclette tali da contenere almeno 3 biciclette ogni 5 alunni.
--	--

6. Esternamente alla recinzione dell'attrezzatura, o in assenza al suo sito ideale, dovranno essere previste apposite aree da destinare alla sosta veicolare di estensione proporzionale al numero di occupanti l'attrezzatura.
7. Per quanto concerne le previsioni relative alla zona per attrezzature scolastiche (scuola materna di Longa individuata col n°02 nell'elenco di cui all'art. 36 precedente) è prevista una fascia di rispetto di m. 20 dall'edificio di valore storico-monumentale (Corte Celeste). In tale fascia sono vietate le costruzioni mentre sono ammesse le opere di sistemazione del verde compatibili con la tutela del fabbricato, cui allegato E "Centro storico: categoria degli edifici e modalità di intervento", classificato con scheda puntuale n°49.
8. Limitatamente all'area per la realizzazione del polo scolastico unificato individuato con il n°03 nell'elenco di cui al precedente articolo 36 non si applica quanto previsto dal precedente co.5 ma valgono i seguenti parametri edificatori:

a) rapporto di copertura fondiario:	40%;
b) altezza dei fabbricati:	massimo m. 10,50 fatte salve particolari esigenze didattiche o tecnologiche o per fabbricati con destinazioni particolari (quali ad esempio palestre ecc) che richiedano altezze superiori; in tali casi si potrà raggiungere l'altezza massima di m.15,00;
c) distacco tra fabbricati:	non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m.10,00 o in aderenza; è fatto salvo comunque quanto previsto dall'articolo 9 co.1/r delle NTO;
d) distanza dai confini:	h/2 con minimo di m. 5,00 sono da ritenere ammissibili distanze diverse dai confini di proprietà da quelle stabilite dalle presenti NTO, previo accordo sottoscritto registrato e trascritto tra i proprietari confinanti.

Articolo 38 Le aree e gli edifici per i servizi di interesse comune (F2)

1. Sono le aree e gli edifici destinati ad attrezzature di interesse comune, pubbliche o di uso pubblico, ossia le attrezzature religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, o per pubblici servizi in genere; tali aree corrispondono agli standard indicati all'articolo 3 co.2 lettera b) del DM.1444/1968 e sono da considerarsi opere di urbanizzazione secondaria.
2. Destinazioni diverse da quelle previste sono ammesse previa variante al PI e contestuale verifica del bilancio degli standards relativi.
3. E' facoltà dell'Amministrazione comunale autorizzare interventi di iniziativa privata; tali interventi si attuano tramite intervento edilizio diretto in deroga ai limiti previsti all'art.4 delle NTO. Qualora l'Amministrazione comunale lo ritenga necessario tali interventi sono sottoposti alla stipula di una apposita convenzione che dovrà stabilire le forme di utilizzazione e di gestione delle



aree e degli edifici destinati ad attrezzature di interesse comune, pubbliche o di uso pubblico.

4. I progetti edilizi relativi ad interventi sulle aree e sugli edifici destinati ad attrezzature di interesse comune, pubbliche o di uso pubblico, dovranno tenere in considerazione, oltre agli aspetti funzionali e tecnologici, anche le valenze di tipo architettonico, ambientale e paesaggistico, nonché di inserimento e di arredo urbano.
5. A servizio dell'attrezzatura pubblica o di uso pubblico dovranno essere previste apposite aree da destinare alla sosta veicolare e a quella dei cicli e dei motocicli così dimensionate:
 - attrezzature prive di sportelli aperti al pubblico: 5 m²/dipendente;
 - attrezzature con sportelli aperti al pubblico: 5 m²/dipendente e 1 m²/m²di superficie lorda di pavimento degli spazi aperti al pubblico e degli uffici.

6. Parametri urbanistici:

a) rapporto di copertura:	di	50%;
b) altezza dei fabbricati:		m.9 fatte salve particolari esigenze di ordine tecnologico o funzionale;
c) distacco tra fabbricati:		non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m.10,00 o in aderenza; è fatto salvo comunque quanto previsto dall'articolo 9 co.1/r delle NTO;
d) distanza dai confini:		minimo m.5,00;
e) distanza dal ciglio stradale:		secondo quanto previsto da DM. 1444/68.

7. Per quanto riguarda la specifica destinazione individuata col n°71 nell'elenco "servizi tecnologici" di cui all'art. 36 precedente, dovranno essere previste apposite aree da destinare a parcheggio, nella misura di almeno il 10% della superficie territoriale.

Inoltre, per tutto il perimetro dell'area, dovranno essere disposte alberature di alto fusto per un'adeguata protezione e schermatura dell'area.

All'interno di quest'area è consentita l'installazione di impianti per teleradiocomunicazioni, salvo quanto diversamente specificato dal successivo art.65.

Articolo 39 le aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport (F3)

1. Sono le aree destinate a verde attrezzato, pubbliche o di uso pubblico, ossia i parchi urbani, i giardini e le aree attrezzate per il gioco, lo sport e il tempo libero tali aree corrispondono agli standard indicati all'articolo 3 co.2 lettera c) del DM. 1444/1968 e sono da considerarsi opere di urbanizzazione primaria.
2. Obiettivo principale del PI è quello di preservare l'area dei parchi e delle riserve naturali, garantendo, allo stesso tempo, la fruizione pubblica e l'uso privato delle parti a destinazione agricola.
3. Destinazioni diverse da quelle previste sono ammesse previa variante al PI e contestuale verifica del bilancio degli standards relativi.



4. E' facoltà dell'Amministrazione comunale autorizzare interventi di iniziativa privata; tali interventi si attuano tramite intervento edilizio diretto. Qualora l'Amministrazione comunale lo ritenga necessario tali interventi sono sottoposti alla stipula di una apposita convenzione che dovrà stabilire le forme di utilizzazione e di gestione delle aree e degli edifici destinati a verde pubblico attrezzato.
5. Nei giardini pubblici è consentita l'installazione di panchine, fontane, recinzioni, e attrezzature ginniche relative ai parchi "Robinson"; gli unici fabbricati consentiti sono quelli atti ad ospitare i servizi igienici, i locali per il deposito degli attrezzi, per la manutenzione, nonché l'eventuale chiosco per il ristoro, secondo progetti unitari di sistemazione riguardanti l'intera area.
6. I progetti edilizi relativi ad interventi sulle aree destinate a verde pubblico attrezzato, dovranno tenere in considerazione, oltre agli aspetti funzionali e tecnologici, anche le valenze di tipo architettonico, ambientale e paesaggistico, nonché di inserimento e di arredo urbano.
7. Sulle aree destinate alla realizzazione di attrezzature per lo svago e lo sport, potranno essere realizzati edifici di servizio (ad esempio palestre e attrezzature coperte) fino ad un rapporto di copertura non eccedente il 30% dell'area secondo progetti unitari di sistemazione riguardanti l'intera area; altresì consentita la realizzazione di un'abitazione per il custode nel limite di 500 m³ e nel rispetto delle norme generali fissate per i tessuti di tipo residenziale.
8. Data la particolare natura degli interventi edilizi in queste zone, non si danno indici di edificabilità, salvo per quanto riguarda le distanze delle costruzioni:
 - da strade pubbliche, minimo m. 5,00;
 - da confini di zona, minimo m. 5,00;
 - da altri fabbricati esterni alla zona, minimo m. 10,00.
9. Per l'area a verde attrezzato prospiciente villa Chiericati a Longa di Schiavon sono prescritte solo architetture di terra.

Articolo 40 Le aree per parcheggi pubblici- F4

1. Sono le aree destinate a parcheggi, pubblici o di uso pubblico; tali aree corrispondono agli standard indicati all'articolo 3 co.2 lettera d) del DM.1444/1968 e sono da considerarsi opere di urbanizzazione primaria.
2. Destinazioni diverse da quelle previste sono ammesse previa variante al PI e contestuale verifica del bilancio degli standards relativi.
3. E' facoltà dell'Amministrazione comunale autorizzare interventi di iniziativa privata; tali interventi si attuano tramite intervento edilizio diretto in deroga ai limiti previsti all'art.4 delle NTO. Qualora l'Amministrazione comunale lo ritenga necessario tali interventi sono sottoposti alla stipula di una apposita convenzione che dovrà stabilire le forme di utilizzazione e di gestione delle aree destinate a parcheggi, pubblici o di uso pubblico.
4. Nei parcheggi pubblici si dovranno comunque prevedere sistemazioni a verde, con messa a dimora di alberature finalizzate alla realizzazione di idonee aree ombreggiate; per le aree con estensione superiore a 300 m² dovranno essere opportunamente piantumate con essenze arboree ad alto fusto tipiche della flora locale nella misura di almeno una pianta ogni 80 m².



5. I progetti edilizi relativi ad interventi sulle aree destinate a parcheggi pubblici, dovranno tenere in considerazione, oltre agli aspetti funzionali e tecnologici, anche le valenze di tipo architettonico, ambientale e paesaggistico, nonché di inserimento e di arredo urbano.
6. Le aree per il parcheggio, devono essere realizzate al di fuori della carreggiata stradale e devono avere profondità non inferiore a m. 5,00 se a pettine e m. 2,50 se a nastro; agli stalli si deve accedere agevolmente mediante corsie e spazi di manovra.
7. Laddove dovesse verificarsi un incremento di superficie impermeabilizzata per effetto della realizzazione di nuovi posti auto rispetto a quanto già assentito dal previgente PRG, si precisa che, in assenza di valutazioni idrauliche più dettagliate, si dovrà ricavare un volume suppletivo di invaso pari ad almeno 500 m³/ha d'area impermeabilizzata; tale valore potrà essere ridotto in caso di pavimentazioni drenanti, posto che ciò sia compatibile con il livello medio della falda e con la vigente normativa in materia di tutela delle acque e del suolo dall'inquinamento.



CAPO 5 – LE INFRASTRUTTURE

Articolo 41 Viabilità. Le infrastrutture, la rete ciclo-pedonale e i servizi connessi

1. Le disposizioni generali:
 - a) il PI fornisce i criteri che debbono essere seguiti nella progettazione delle piattaforme stradali, degli elementi costitutivi, anche marginali ed accessori, che le compongono, e di alcune soluzioni funzionali ricorrenti.
 - b) il PI contiene le indicazioni generali relative a soluzioni funzionali ricorrenti, allo scopo di fornire indirizzi e suggerimenti per adeguare la progettazione delle nuove strade alle moderne esigenze di sicurezza, di razionale gestione della mobilità e di mitigazione degli impatti inquinanti.
2. Particolare attenzione viene posta alla progettazione dei margini delle strade, con l'indicazione delle modalità di realizzazione dei filari alberati, delle barriere vegetali e dei parcheggi a raso.
3. La cartografia di PI "Disciplina del suolo" identifica con apposita grafia la viabilità esistenti e quelle di progetto. L'indicazione delle sedi stradali, per la viabilità di progetto, riportata negli elaborati grafici deve intendersi come previsione di massima, ed è possibile, all'atto esecutivo, apportare delle varianti a condizione che non modifichino sostanzialmente il tracciato previsto.
4. Esclusivamente per gli elaborati "P-04: Disciplina del suolo - zone significative 1:1000" si riportano inoltre le seguenti indicazioni:
 - marciapiedi esistenti;
 - percorsi ciclo-pedonali;
 - portici e passaggi coperti;
 - viabilità carrabile.

La definitiva sistemazione di queste aree andrà stabilita con progetto esecutivo, considerando anche le aree prossime all'intervento, che indicherà, tra l'altro, i materiali da utilizzare, il profilo plani altimetrico, gli arretramenti delle recinzioni e degli accessi ecc.

In assenza di progetto esecutivo sono ammessi:

- interventi di demolizione, ricostruzione e nuova edificazione di recinzioni con arretramento entro i limiti della viabilità prevista nelle tavole di Piano;
- sistemazioni degli slarghi pedonali e dei marciapiedi secondo le modalità ed i materiali stabiliti di volta in volta dall'Ufficio Tecnico Comunale tenuto conto del contesto ambientale e dell'effettivo utilizzo delle aree.

Articolo 42 I principali obiettivi e le corrispondenti misure per la moderazione della circolazione

1. Le strade devono essere proporzionate alle loro funzione secondo quanto previsto dal DLgs. 285/1992 e smi, la larghezza della carreggiata potrà raggiungere il valore minimo di m. 6,00 in conformità alle norme tecniche vigenti, qualora il flusso veicolare previsto sia di modesta entità. Gli eventuali marciapiedi, laterali alla carreggiata devono essere possibilmente alberati.
2. Il Comune può concedere la costruzione di strade a fondo cieco purché al termine di dette strade sia realizzata una piazzola nella quale sia inseribile un cerchio di diametro non inferiore a m. 12 nelle zone residenziali e m. 18 in quelle industriali, artigianali e commerciali.



3. Gli accorgimenti progettuali per la riduzione della velocità e l'aumento dell'attenzione del conducente sono:
 - a) spostamenti orizzontali della corsia di marcia almeno ogni 50 m, che consentono riduzioni di velocità a 30 - 40 km/h;
 - b) rialzamenti della carreggiata almeno ogni 50 m, che consentono riduzioni di velocità a 15 - 20 km/h;
 - c) marciapiedi continui, che obbligano gli automobilisti a rallentare prima di girare e danno la precedenza ai pedoni.
4. Gli accorgimenti progettuali per la riduzione della quantità di traffico sono:
 - a) accesso limitato, che limita la circolazione dei veicoli a motore, eccetto che per i residenti;
 - b) strada a "cul de sac" misura efficace per eliminare il traffico estraneo di traffico.
5. Per ottenere una significativa riduzione del rumore e dell'inquinamento atmosferico è fondamentale la piantumazione di verde e di alberi, che attenua gli effetti nocivi del traffico automobilistico.
6. Per la progettazione di intersezioni urbane, extraurbane e semaforizzate si rimanda rispettivamente alle Norme CNR 90/1983, 78/1980 e 150/1992. Nei casi espressamente individuati nella Tavola P-03-Disciplina del suolo del presente Pl e, comunque, in tutti i casi dove le condizioni di traffico lo richiedano per assicurare la funzionalità della rete, le intersezioni viarie dovranno essere realizzate utilizzando la soluzione funzionale delle rotatorie.
7. Qualora una strada serva non più di due lotti unifamiliari, essa viene considerata come accesso privato e pertanto non è soggetta a limitazioni di larghezza e viene computata come privata ai fini dell'osservanza delle presenti NTO.
8. Ogni tipo di strada, privata o pubblica, deve avere un innesto attrezzato, le cui caratteristiche sono definite in relazione al volume ed al tipo di traffico che interessano sia la strada cui si accede, sia l'accesso medesimo.
9. Il Comune indica le quote da osservare nell'esecuzione delle strade, con particolare riguardo ai tratti di innesto, la cui pendenza deve essere tale da non pregiudicare la sicurezza del traffico.

Articolo 43 Piste ciclopedonali

1. Per i percorsi ricavati all'interno di aree verdi o comunque separati dalla viabilità veicolare, valgono le seguenti prescrizioni:
 - a) accesso riservato ai soli pedoni e ciclisti;
 - b) pavimentazione in fondo naturale battuto, formelle o grigliato cementizio, asfalto e asfalto colorato.
2. Per i percorsi affiancati alla viabilità esistente o prevista valgono le seguenti prescrizioni:
 - a) accesso riservato ai pedoni ed ai ciclisti; può essere consentito l'attraversamento ai mezzi motorizzati dei soli frontisti;
3. Dimensioni minime:
 - a) pista monodirezionale: m. 1.50 (ristretta m. 1,25);
 - b) pista bidirezionale: m. 2.50 (ristretta m. 2.00);
 - c) piste a servizio delle aree agricole: m. 3.50.



4. Le strade principali, anche di lottizzazione, interne al tessuto edificato, dovranno essere dotate di almeno un marciapiede opportunamente separato dalla carreggiata (con quote più elevate, siepi ecc.) e di larghezza non inferiore a m. 1,50.
5. Le previsioni del PI hanno carattere orientativo e potranno essere variate in base ad uno specifico un progetto degli itinerari ciclabili così articolato:
 - a) disegno generale della rete e ripartizione in fasi e stralci attuativi;
 - b) progetto di massima;
 - c) progetto esecutivo.



TITOLO III – DISCIPLINE SPECIFICHE

CAPO 1 – GLI ELEMENTI DI INTERESSE STORICO E CULTURALE

Articolo 44 Le condizioni generali per gli interventi sugli edifici di valore monumentale-testimoniale

1. Gli interventi sugli edifici di valore storico ai quali il PI assegna un ruolo rilevante nel processo di conservazione e valorizzazione del territorio, sono individuati nelle tavole del PI, “-Disciplina del suolo”, con apposita grafia e regolate dal DLgs 42/2004, dalle norme per ogni tessuto su cui ricade l’intervento, dagli articoli 10 e 46 delle NTO e dalle schede norma.
2. Gli interventi possono verificarsi su:
 - a) edifici vincolati dal DLgs 42/2004 con decreto di vincolo;
 - b) beni culturali (art.40 LR.11/2004) cui elaborato P-06D “Beni Culturali, individuazione e classificazione degli interventi ammessi”;
 - c) edifici di pregio storico ed architettonico identificati negli elaborati “P-04: Disciplina del suolo - zone significative 1:1000” e nelle schede puntuali cui elaborato P-06E “Centro storico: categoria degli edifici e modalità di intervento”;

Gli interventi sugli edifici storici e sulle pertinenze dovranno obbligatoriamente tener conto di quanto contenuto nelle presenti norme.

Articolo 45 Edifici e complessi di valore monumentale-testimoniale

1. Il PI persegue per gli edifici o complesso edilizio di valore monumentale-testimoniale l’obiettivo di garantire un’adeguata valorizzazione e riqualificazione; gli interventi su questi edifici sono regolati dalle presenti norme ai sensi dell’articolo 10 e 46.
2. Ogni edificio o complesso edilizio di valore monumentale-testimoniale, è individuato nelle tavole del PI “Disciplina del suolo” con apposita grafia e nelle schede puntuali cui allegato D delle NTO “Beni Culturali, individuazione e classificazione degli interventi ammessi” e allegato E “Centro storico: categoria degli edifici e modalità di intervento”.
3. Per i fabbricati non ricadenti in tessuto agricolo, le destinazioni d’uso ammesse, salvo diversa specifica indicazione, sono quelle proprie di ciascun tessuto su cui ricade il fabbricato purché compatibili con l’esigenza primaria di tutelare il manufatto coerentemente al grado di tutela assegnato. Per i fabbricati ricadenti in tessuto agricolo, salvo diversa specifica indicazione, è ammesso il recupero a residenza di tutto il volume esistente che comunque abbia caratteristiche tipologiche adattabili alla residenza; nel caso di riconversione degli annessi rustici non più funzionali, in via preliminare viene vietata la possibilità di costruire nuovi annessi rustici nell’area di pertinenza del fabbricato oggetto di trasformazione e nel fondo di riferimento, fatte salve le prerogative di cui al titolo V della LR.11/2004, riferite al complesso dei fabbricati aziendali.

Articolo 46 Guida agli interventi sugli edifici storici

1. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano nelle aree ricadenti all’interno degli ambiti dei centri storici (elaborati P-04/04 e P-04/05 del PI)



nonché agli edifici o complessi edilizio di valore monumentale-testimoniale individuati nelle tavole del PI "Disciplina del suolo" con apposita grafia e nelle schede puntuali cui allegato D delle NTO "Beni Culturali, individuazione e classificazione degli interventi ammessi" e allegato E "Centro storico: categoria degli edifici e modalità di intervento"; se non diversamente specificato esse prevalgono rispetto alla disciplina generale stabilita dal PI per l'edificazione nei diversi tessuti.

Sono escluse dall'applicazione del presente articolo le aree destinate alla realizzazione di servizi ed attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico (le aree e gli edifici per l'istruzione, le aree e gli edifici per i servizi di interesse comune, le aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport) anche se ricomprese all'interno del perimetro del centro storico "P-04: Disciplina del suolo - zone significative 1:1000" ad esclusione degli edifici con grado di protezione.

2. In considerazione delle caratteristiche costruttive e formali, dell'interesse storico e/o architettonico, dell'inserimento nel contesto ambientale e paesaggistico e dello stato di conservazione, gli edifici sono classificati con i seguenti gradi di protezione:
 - edifici con grado di protezione 1 o RR (art. 10 co.3/c – NTO);
 - edifici con grado di protezione 2 o RTA (art. 10 co.3/d – NTO);
 - edifici con grado di protezione 3 o RTB (art. 10 co.3/e – NTO);
 - edifici con grado di protezione 4 o RTG (art. 10 co.3/f – NTO).
3. I commi che seguono contengono anche indicazioni sulle essenziali caratteristiche tipologiche, formali e materiali da rispettare negli interventi edilizi; sarà comunque compito del progettista tradurre le norme in soluzioni progettuali compatibili con il valore architettonico del fabbricato e con i valori formali ed espressivi del territorio comunale. Gli interventi sugli edifici con grado di protezione 4 (art. 10 co.3 lettera f) nonché gli ampliamenti e le nuove edificazioni potranno avvenire, anche in deroga a quanto sotto riportato, secondo i canoni di una moderna architettura, che pur rileggendo e reinterpretando i criteri morfologici e funzionali storicizzati del tessuto urbano proponga un coerente, ma non semplicemente emulativo, approccio alla progettazione all'interno del tessuto storico. Tali interventi sono realizzabili mediante l'approvazione di un attento studio planivolumetrico mediante rendering e foto inserimento e previo parere favorevole obbligatorio vincolante del responsabile dell'ufficio edilizia privata e urbanistica e della commissione edilizia comunale.
4. Murature:
 - a) le murature portanti sono di norma realizzate in conci di pietra calcarea, ciottoli e mattoni lasciati a vista od intonacati; negli interventi di recupero vanno ripresi i materiali e le tecniche tradizionali (pietra, mattoni, malta, intonaci, ecc.). Nei nuovi interventi si possono utilizzare anche materiali e tecnologie diverse da quelle tradizionali, perché le murature vengano intonacate. Nelle nuove costruzioni vanno di norma escluse le murature in pietra, sasso e mattoni a vista, con stuccatura dei giunti; le murature vanno rivestite con intonaco tradizionale di calce e sabbia o malta bastarda. Nel trattamento delle murature esterne sono esclusi il cemento lavorato faccia a vista, ed i rivestimenti in piastrelle, ceramiche e simili;



- b) negli interventi di recupero del patrimonio edilizio di interesse storico-ambientale va mantenuto il tipo di muratura esistente; nelle nuove costruzioni sono esclusi il cemento lavorato faccia a vista e i rivestimenti in piastrelle, klinker e simili.
5. Solai:
- a) è sconsigliata la tendenza diffusa a sostituire i solai in legno con quelli in laterocemento. Va invece stimolato e favorito il recupero ed il ripristino dei solai tradizionali; l'operazione di sostituzione con nuove strutture in laterocemento può essere ammessa solamente negli edifici di minor pregio;
- b) è vietata la sostituzione dei solai in legno per gli edifici con grado di protezione 1, 2. Ad esclusione dei fabbricati classificati con grado di protezione 1 e 2, nel caso di spostamento delle quote dei solai sono ammessi spostamenti nella quota delle finestre nella misura massima di cm. 20.
6. Tetti:
- a) le coperture rappresentano un elemento che va conservato integralmente, sia come tipologia (tetti a falde), che come tecnologia costruttiva (orditura in legno) e materiali (coppi). Le coperture dovranno essere a due falde inclinate, tranne che per corpi di fabbrica di spessore inferiore ai 6 m. in cui potranno essere a falda unica. Le pendenze saranno quelle tradizionali, variabili da 30% al 45%; esse comunque dovranno corrispondere esattamente a quella del tetto degli edifici facenti parte della stessa schiera o di quelli allineati. La tipologia del tetto a padiglione è poco comune, soprattutto nell'edilizia di base, si ritrova piuttosto negli edifici di maggiore importanza, classificati con grado di protezione 1 e 2 dove va mantenuta.
- L'orditura portante segue normalmente i seguenti schemi:
- capriate in legno poggianti sui muri laterali portanti;
 - travi poggianti sui setti perpendicolari alle murature portanti;
 - trave di colmo e travi secondarie poggianti sui muri perimetrali portanti;
- b) negli interventi sul patrimonio edilizio di interesse storico-ambientale con grado di protezione 1, 2, 3 vanno mantenute le strutture ed i materiali tradizionali delle coperture. Negli altri interventi vanno preferibilmente utilizzati materiali tradizionali, ma sono anche ammessi altri materiali e tecnologie compatibili; in ogni caso il manto di copertura dovrà essere in coppi e le cornici del tipo indicato al successivo punto 11.
7. Scale interne:
- a) nell'edilizia tipica normalmente le scale interne sono in legno. La struttura molto semplice: due travi in legno impostati sul pavimento rese tra loro solidali da incastri e chiodature. Quando la scala a rampa unica la pendenza molto rilevante, arrivando anche all'80%-90%; per questo viene spesso usata la scala a due rampe, con pianerottolo centrale. Negli edifici urbani, soprattutto quelli più antichi, si ritrovano scale con gradini monolitici in pietra, poggianti sui muri d'ambito;
- b) le scale interne che presentano elementi di interesse architettonico vanno recuperate e ripristinate.



8. Schema compositivo delle facciate:

- a) lo schema compositivo della facciata determinato dai moduli costruttivi dei vani (larghezza e altezza) e dalle partiture e dimensioni dei fori. Per quanto riguarda le partiture e le dimensioni dei fori, sono stati analizzati diversi esempi, al fine di ricavare alcune regole costanti relative al posizionamento ed al rapporto tra altezza e larghezza delle forature. Negli elaborati del PI "P-04: Disciplina del suolo - zone significative 1:1000" sono stati individuati i prospetti alterati da interventi recenti e che necessitano di una riqualificazione. Per questi prospetti si applicano gli interventi di ripristino previsti nel presente articolo.
- b) negli interventi di recupero del patrimonio di interesse storico- ambientale cui grado di protezione 1, 2, 3 vanno mantenute o ripristinate la partiture originarie delle forature esterne (porte e finestre). Nelle nuove costruzioni, ricostruzioni o ristrutturazioni globali, vanno ripresi gli eventuali allineamenti esistenti o riproposte le partiture del patrimonio edilizio di interesse storico -ambientale.

9. Dimensioni dei fori:

- a) vengono proposte alcune serie dimensionali relative a porte e finestre, desunte dall'analisi di edifici esistenti. Nelle tavole sono riportate in retinato scuro le misure più comuni.
- b) Negli interventi di recupero del patrimonio di interesse storico-ambientale cui grado di protezione 1, 2, 3 le finestre e le porte esterne dovranno rispettare i rapporti dimensionali originari. Negli altri interventi di recupero del patrimonio esistente che comportano la variazione di meno del 30% di ogni singolo prospetto è ammessa la riproposizione delle dimensioni dei fori già presenti nell'edificio a condizione che si rispettino gli allineamenti verticali ed orizzontali con le aperture esistenti. Nelle nuove costruzioni, ricostruzioni o ristrutturazioni globali, devono essere riprese le dimensioni dei fori degli edifici di interesse ambientale o dei moduli indicati in figura 1-2-3 e le forme indicate in figura 4 cui successivo co. 20/a-b-c-d; eventuali deroghe potranno essere ammesse, in casi del tutto particolari e sulla base di valutazioni d'ornato, fatto salvo il parere favorevole dell'Ufficio Tecnico e, se esistente, della Commissione Edilizia Comunale; in ogni caso tutte le aperture dovranno essere allineate orizzontalmente e verticalmente in modo da dare uniformità ai prospetti e, per quanto possibile, dovranno essere simmetriche rispetto alla facciata dell'edificio, sono ammesse deroghe qualora i prospetti risultino comunque armonici e bilanciati previo parere favorevole obbligatorio vincolante del responsabile dell'ufficio edilizia privata e urbanistica e della commissione edilizia comunale.

Con esclusione degli edifici classificati con grado di protezione 1 e 2 la realizzazione di fori vetrina è ammessa solamente in allineamento alle aperture esistenti e staccati da terra di almeno cm 100 in muratura. La realizzazione di vetrate a tutt'altezza è consentita solamente in allineamento alle aperture esistenti e con esclusione di tutti i fabbricati classificati con grado di protezione 1, 2, 3 (vedi comma 20/c) o qualora la stessa si inserisca in modo armonico e simmetrico nel prospetto.



- c) riferimenti:
- art.46 co.20/a: Fig. 1 - Dimensione tipo delle aperture per porte;
 - art.46 co.20/b: Fig. 2 - Dimensione tipo delle aperture per finestre;
 - art.46 co.20/c: Fig. 3 - Dimensione tipo delle aperture per autorimesse e dimensione tipo dei fori a vetrina a tutt'altezza;
 - art.46 co.20/d: Fig. 4 - Forme tipo delle aperture per porte e finestre e esempio finestra con oscuri a libro e contorno fori in pietra.

10. Serramenti esterni:

- a) l'infisso della finestra tradizionale formato da due ante ripartite in specchi, con struttura molto leggera e sezioni ridotte al minimo. Le finestre sono protette da oscuri in legno fissate all'esterno direttamente sulla muratura. Generalmente, gli oscuri sono a due ante; molto meno diffusa la soluzione a libro, con ante ripiegabili. Le porte tradizionali sono in legno, ad una o due ante, con battente pieno o in parte vetrato;
- b) gli infissi per gli interventi su edifici con grado di protezione 1, 2, 3 sono oggetto di conservazione formale e materiale; in caso di forzata sostituzione:
- devono essere utilizzate forme analoghe all'originale mentre è vietato l'utilizzo di materiali diversi dal legno colorato;
 - al serramento a specchi sarà preferibile quello ad anta unica;
 - è escluso l'impiego ex novo di tapparelle avvolgibili.
- c) gli infissi esterni, per gli interventi su edifici con grado di protezione 4 o per le nuove edificazioni dovranno:
- essere realizzati in legno naturale, preferibilmente laccato o verniciato, oppure in PVC o in profilato metallico purché verniciati omogeneamente; è vietato l'uso di alluminio anodizzato;
 - essere a due ante apribili verso l'esterno o a libro; per gli scuri è ammessa la ventola semplice.
- Sono vietate le tapparelle avvolgibili in plastica od altro materiale.
- d) Le porte esterne saranno in legno, eventualmente con la parte superiore vetrata. I portoni per androni passanti e per garages, ricavati nell'edificio principale, saranno anch'essi in legno, realizzati secondo le forme tradizionali; per le autorimesse isolate sono ammessi i portoni di tipo basculante in ferro o rivestiti in legno;
- e) La tinteggiatura dei serramenti dovrà essere coordinata a quella della facciata e dei rilievi, di norma si sceglierà tra le tonalità dei bruni-marrone, verde scuro oltre al colore naturale del legno con vernici trasparenti od impregnanti;
- f) Le inferriate, qualora non fossero quelle originali, dovranno presentare forme semplici; nella tinteggiatura si sceglierà tra i colori bruni-marrone, nero, grigio scuro e verde scuro;
- g) Non sono ammessi corpi aggettanti (pensilina, verande, tendaggi, ecc.) a protezione delle aperture fatto salvo quanto previsto dal successivo co.16;
- h) Sono esclusi vetri a specchio e suddivisioni delle luci dei telai del tipo inglese;
- i) riferimenti:
- art.46 co.20/e: Fig. 5 - Serramenti tipo per finestre;
 - art.46 co.20/f: Fig. 6 - Serramenti tipo per porte;



- art.46 co.20/g: Fig. 7- Serramenti tipo per autorimesse.

11. Cornici:

- a) i tipi che si riscontrano sono diversi: da più semplici (prolungamento all'esterno delle travi di copertura) a quelli più elaborati e complessi (con decorazione a mattoni). Essi vanno mantenuti dove esistono e possono essere riproposti, sia negli interventi di recupero che di nuova costruzione.
- b) negli interventi di recupero si devono mantenere le caratteristiche originarie eventualmente sostituendo le parti deteriorate con altre di analoga fattura; si dovrà comunque mantenere la dimensione dei cornicioni degli edifici dello stesso aggregato edilizio. Negli interventi di nuova costruzione devono essere usati materiali e finiture tradizionali, quali mattoni a faccia vista, pietra o in marmo, travetti in legno e tavelle in cotto o travetti e tavolato in legno. Le grondaie saranno a sezione semicircolare con diametro non superiore a 15 cm., in lamiera, verniciata nei colori bruno oppure in rame naturale.

12. Camini:

- a) I tipi più diffusi sono rappresentati nella figura, con forma a capanna e copertura in coppi;
- b) negli interventi sul patrimonio edilizio di interesse storico-ambientale vanno conservati i camini ed i comignoli tradizionali. Nelle nuove costruzioni vanno riproposti i modelli tipici del luogo; per gli sfati vanno usati i terminali di aerazione, possibilmente in cotto;
- c) riferimenti:
 - art.46 co.20/h: Fig. 8 - Comignoli.

13. Intonaci:

- a) gli edifici antichi presentano una superficie esterna intonacata con malta a calce con inerte a grossa granulometria;
- b) l'intonaco dovrà essere di tipo tradizionale, con inerte a grossa granulometria (sabbia non vagliata), calce idraulica e calce spenta. Sono ammessi intonaci a marmorino solo nel caso di recuperi di edifici che presentano già questo tipo di rifinitura. Non sono ammessi intonaci plastici, o rivestimenti in gres o ceramica.

14. Tinteggiature:

- a) le tinteggiature tradizionali sono di norma realizzate a calce, con l'aggiunta di terre coloranti;
- b) in mancanza di una "mappa cromatica" di riferimento si dovrà attenersi alle tracce originarie di colore rilevabile nell'edificio stesso o su edifici di analoga datazione (in genere le gamme dei bianchi, gialli e ocra). La tinteggiatura delle facciate deve essere realizzata con sistemi tradizionali a calce, oppure con sistemi a base di silicati di potassio con un massimo del 5% di resine acriliche. Sono vietati tutti i sistemi di tinteggiatura a legante acrilico o plastico. Non sono ammesse tinteggiature di alcun genere su prospetti esterni lavorati a faccia vista (pietra, cotto, ecc.).

15. Manufatti in pietra:

- a) gli edifici presentano elementi e manufatti in pietra locale, in particolare:
 - cornici delle finestre;
 - cornici delle porte;
 - cornicioni in lastre piane;



- pavimentazioni interne ed esterne;
 - gradino sull'ingresso;
 - elementi di sostegno delle travature a vista;
- b) tutti gli elementi e manufatti in pietra locale devono essere restaurati eventualmente sostituendo le parti deteriorate con altre dello stesso tipo e possibilmente di recupero. È vietata la tinteggiatura con vernici trasparenti od altro. Negli interventi di sostituzione e ricostruzione o di nuova realizzazione di questi manufatti, in particolare il gradino d'ingresso, le cornici delle porte e delle finestre ed il cornicione, è prescritto l'utilizzo di materiali originari nelle dimensioni, forme e finiture tipiche.
16. Tende da sole:
- a) davanti a porte e vetrine di locali con destinazione d'uso commerciale/direzionale/artigianale sono ammesse tende di protezione dal sole purché non costituiscano ostacolo al transito di veicoli e pedonali e non limitano la visibilità. Tali strutture dovranno avere inoltre un carattere decoroso ed ottenere il parere favorevole all'installazione da parte della Commissione Edilizia Comunale. L'altezza dal suolo di tali strutture dovrà essere in ogni punto non inferiore a ml. 2,50 e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm. 50 dal filo esterno del marciapiede.
17. Pavimentazioni esterne:
- a) le pavimentazioni tradizionali (ciottolato, selciato, lastricato in pietra) sono pressoché scomparse, sostituite da anonimi manti di asfalto o cemento. È consigliabile che l'Amministrazione Comunale metta a punto un apposito e dettagliato progetto per le pavimentazioni, e, più in generale, per l'arredo urbano delle zone di interesse storico-ambientale.
- b) i percorsi di interesse storico-ambientale, riservati al traffico a servizio della residenza e a quello pedonale, devono essere trattati come segue:
- materiali consigliati: ciottolato, selciato, lastricato in pietra;
 - materiali ammessi: cubetti in porfido o in cemento.
18. Recinzioni:
- a) si rileva una crescente tendenza a recintare alterando una delle caratteristiche fondamentali del paesaggio tradizionale, che, pur essendo articolato in piccoli spazi privati, era tuttavia un paesaggio "aperto", visibile in tutte le direzioni. Va quindi scoraggiata la tendenza a delimitare tutte le proprietà, anche quelle che non sono di stretta pertinenza degli edifici, con recinzioni che spesso rappresentano vere e proprie barriere, visive ma anche fisiche. Le nuove recinzioni devono quindi avere un impatto visuale limitato ed essere realizzate con materiali di tipo tradizionale.
- b) sono ammesse unicamente le recinzioni aventi le caratteristiche previste dalla normativa del tessuto in cui ricade l'edificio, a divisione delle proprietà, o siepi arbustive.
19. Norme particolari per il riuso residenziale dei rustici:
- a) si ritiene opportuno che, anche negli interventi di ristrutturazione, venga mantenuto il rapporto tra pieni e vuoti tipico del rustico; in particolare i grandi portici che caratterizzano i vecchi fienili;



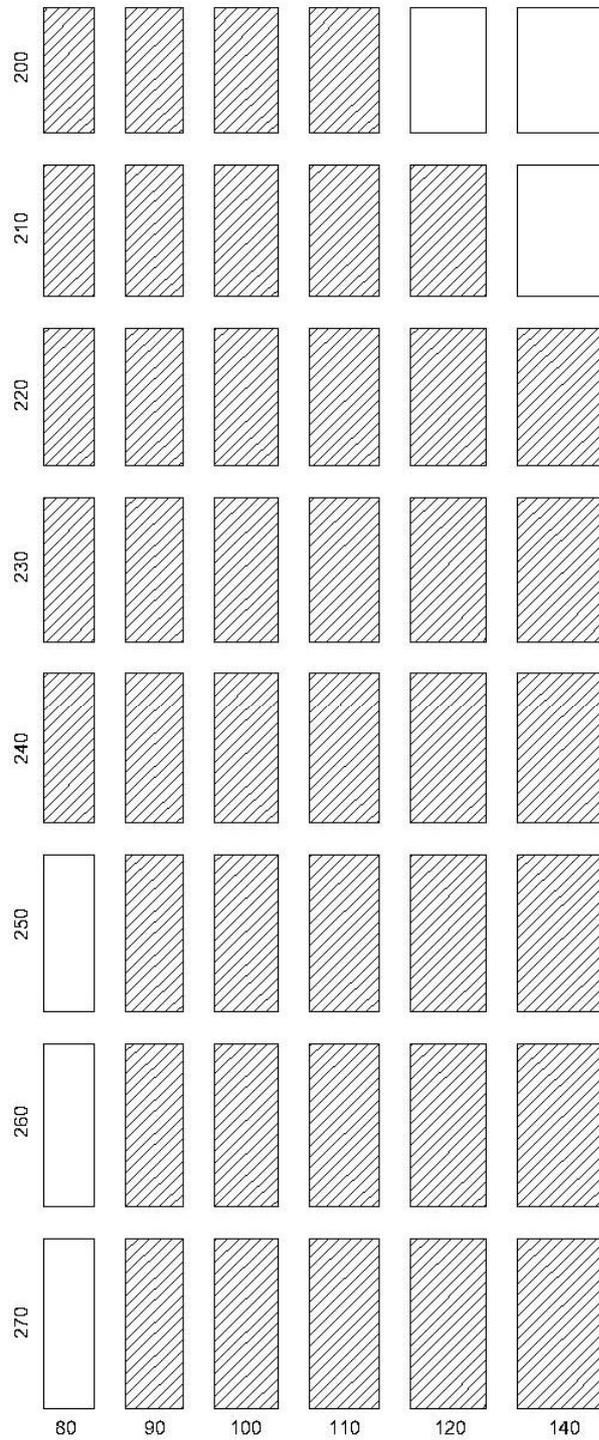
- b) è sempre ammessa la trasformazione in residenza o attività turistiche ricettive degli annessi rustici classificati con grado di tutela o intervento codificato e che comunque abbiano le caratteristiche tipologiche adattabili alla residenza. È ammessa l'apertura di lucernari al limitato scopo (documentato da comprovata necessità) di migliorare l'illuminazione e/o l'aerazione di ambienti a destinazione residenziale. I lucernari saranno di tipo piano (tipo velux) e non potranno superare 1/20 della superficie della falda di copertura.
- c) Nuove finestre sono ammesse purché in allineamento con le esistenti nel rispetto delle dimensioni indicate nei riferimenti progettuali che seguono. Fatte comunque salve le diverse prescrizioni contenute nelle schede puntuali è ammesso l'adeguamento delle aperture esistenti alla misura minima indispensabile per l'abitabilità e nel rispetto delle dimensioni indicate nei riferimenti progettuali che seguono. Le nuove aperture e quelle adeguate dovranno riproporre le caratteristiche costruttive e i materiali originari. Negli edifici classificati con grado di tutela 1, 2 non è ammesso il tamponamento dei portici della parte rustica salvo diverse disposizioni contenute nelle schede puntuali dei singoli edifici; per gli altri fabbricati è ammesso il tamponamento con serramenti in legno, PVC, ferro e vetro o in muratura finestrata e arretrata almeno di cm.7 dal filo esterno dei pilastri o in asse con le colonne.

20. Riferimenti progettuali:



a) Figura 1:

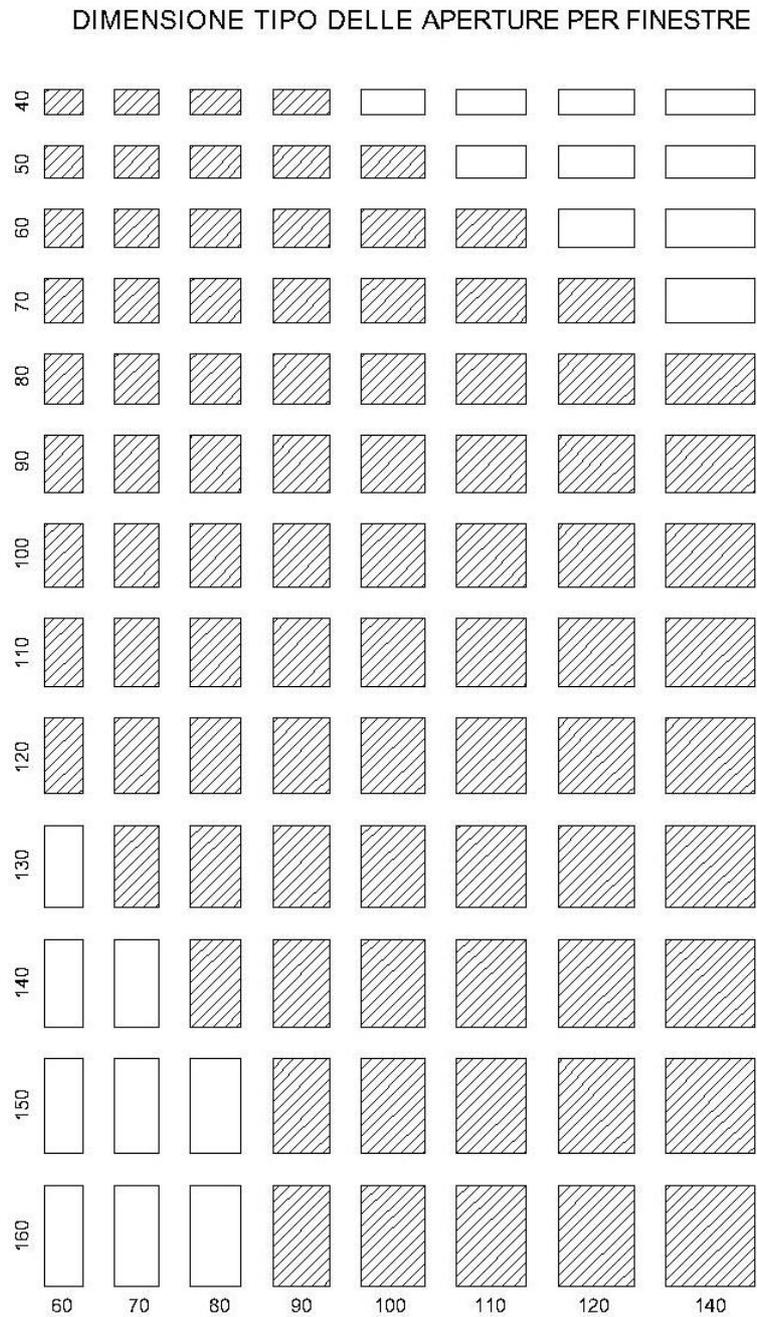
DIMENSIONE TIPO DELLE APERTURE PER PORTE



 Forature Tipo (N.B. sono consentiti anche valori intermedi)



b) Figura 2:

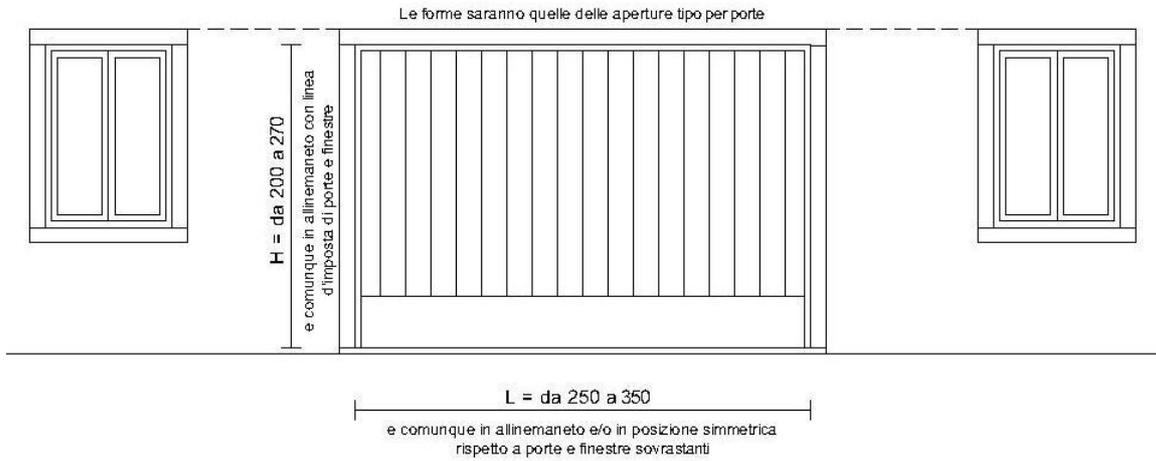


 Forature Tipo (N.B. sono consentiti anche valori intermedi)

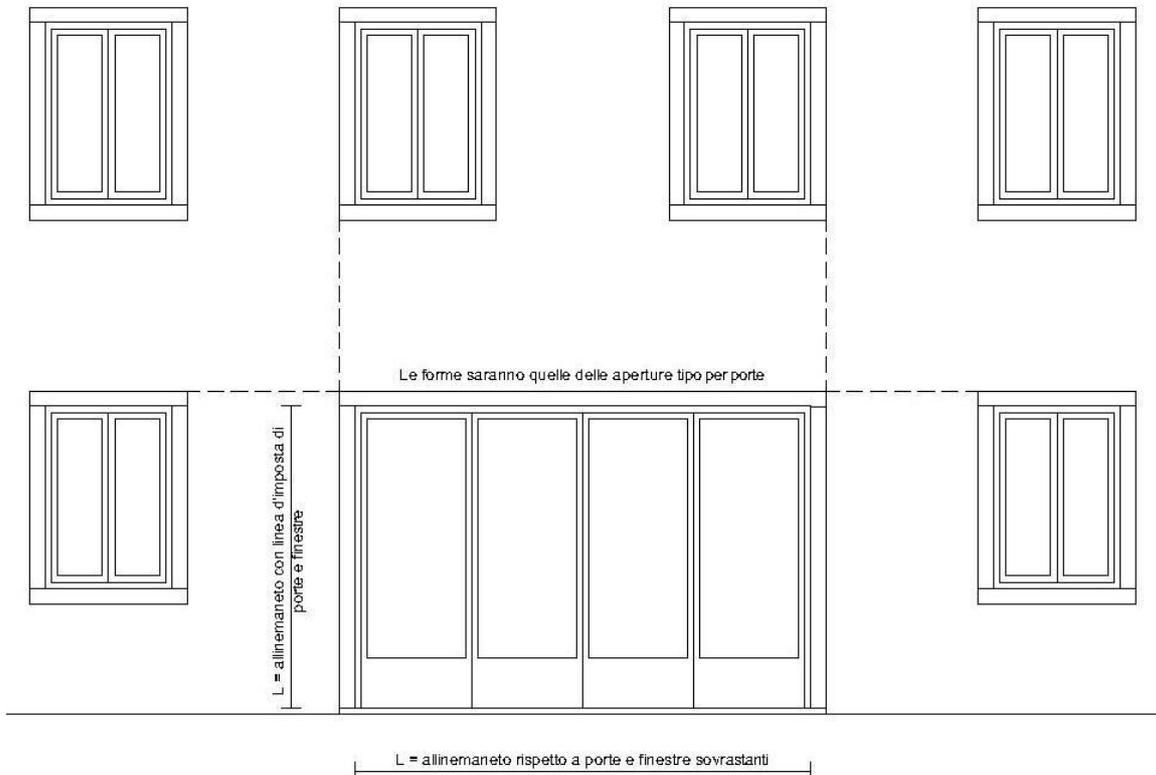


c) Figura 3:

DIMENSIONE TIPO DELLE APERTURE PER AUTORIMESSE



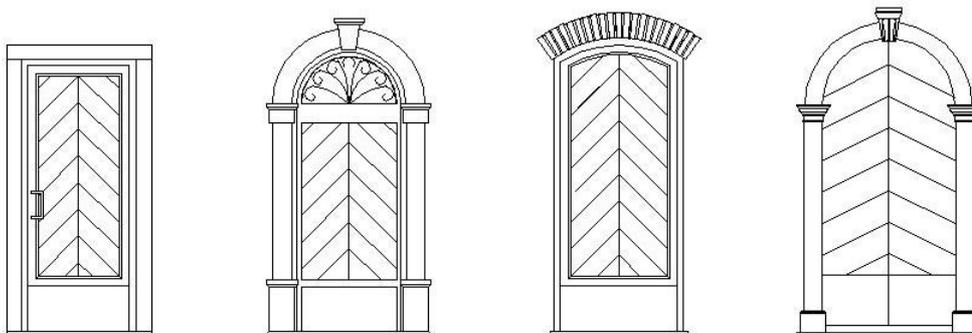
DIMENSIONE TIPO DEI FORI A VETRINA A TUTT'ALTEZZA



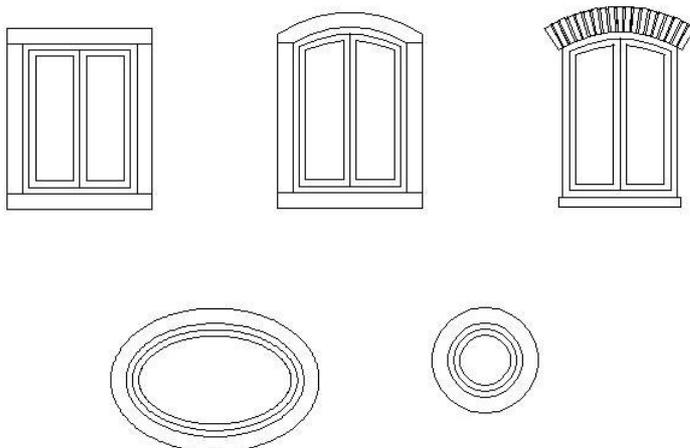


d) Figura 4:

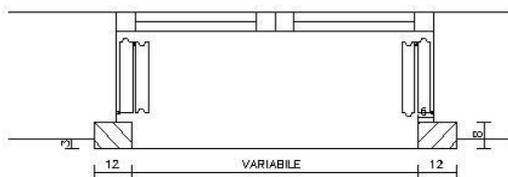
FORME TIPO DELLE APERTURE PER PORTE



FORME TIPO DELLE APERTURE PER FINESTRE

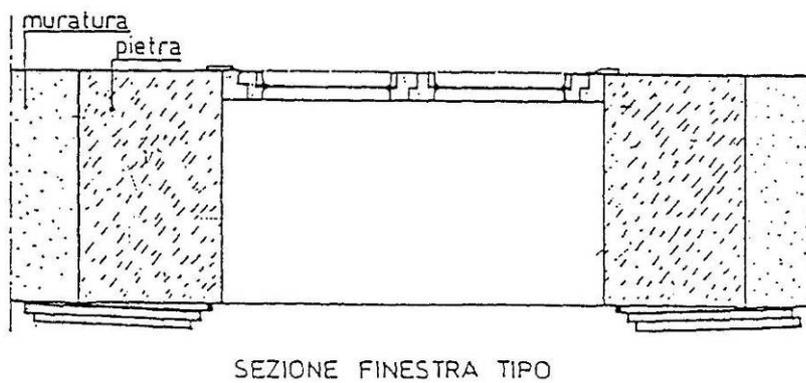
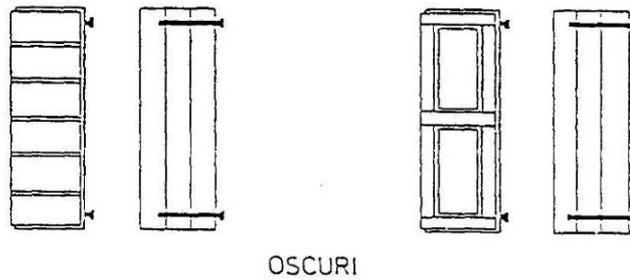
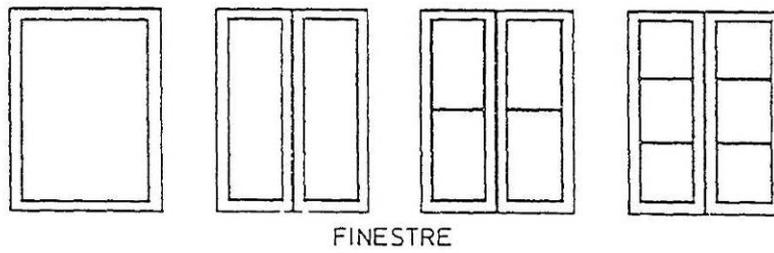
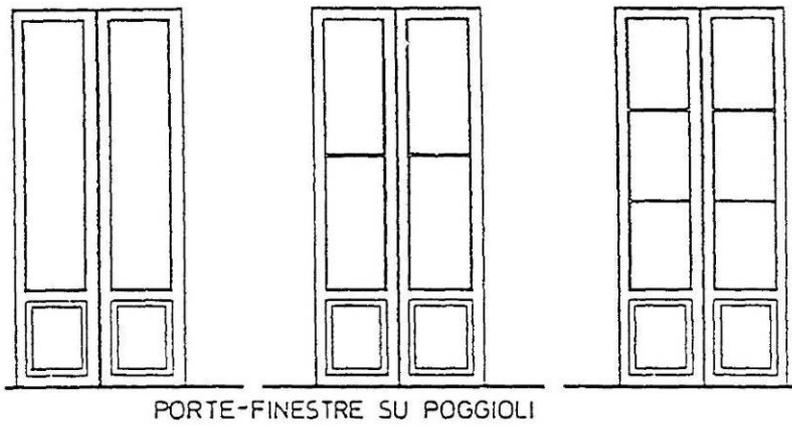


ESEMPIO DI FINESTRA CON OSCURI A LIBRO E CONTORNO FORI IN PIETRA



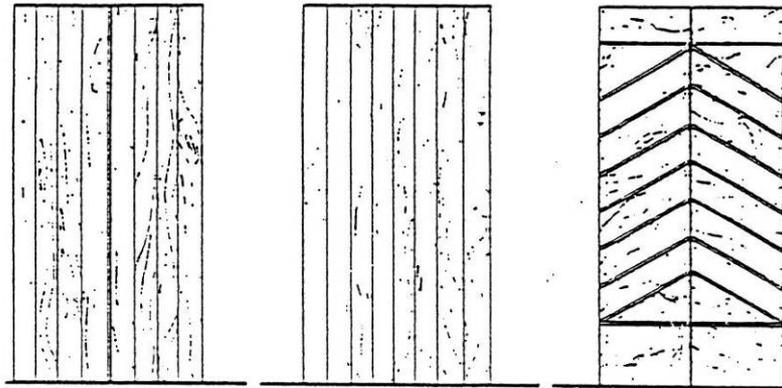


e) Figura 5 - Serramenti tipo per finestre:

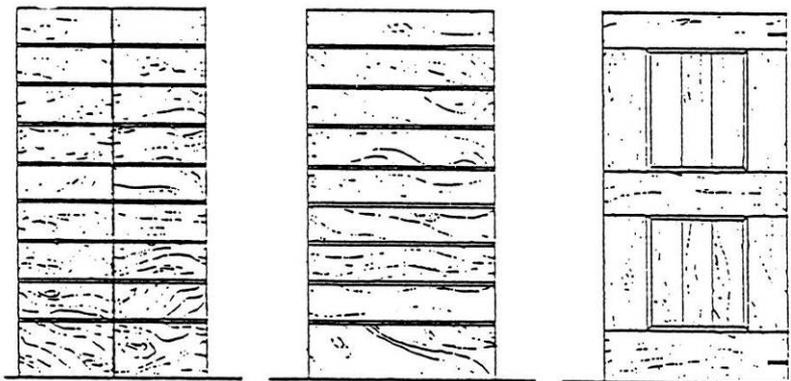




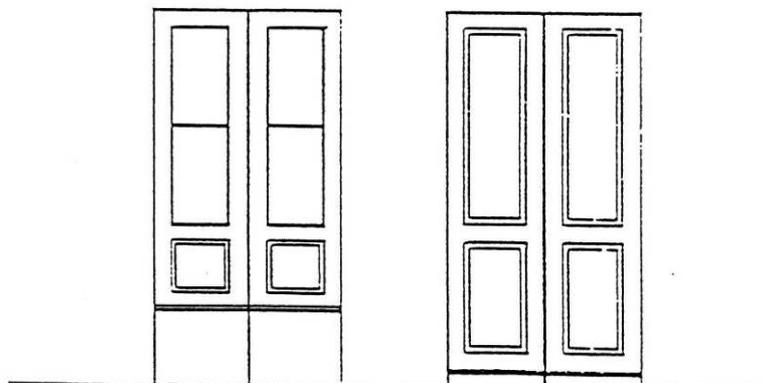
f) Figura 6- Serramenti tipo per porte:



PORTONCINI D'INGRESSO



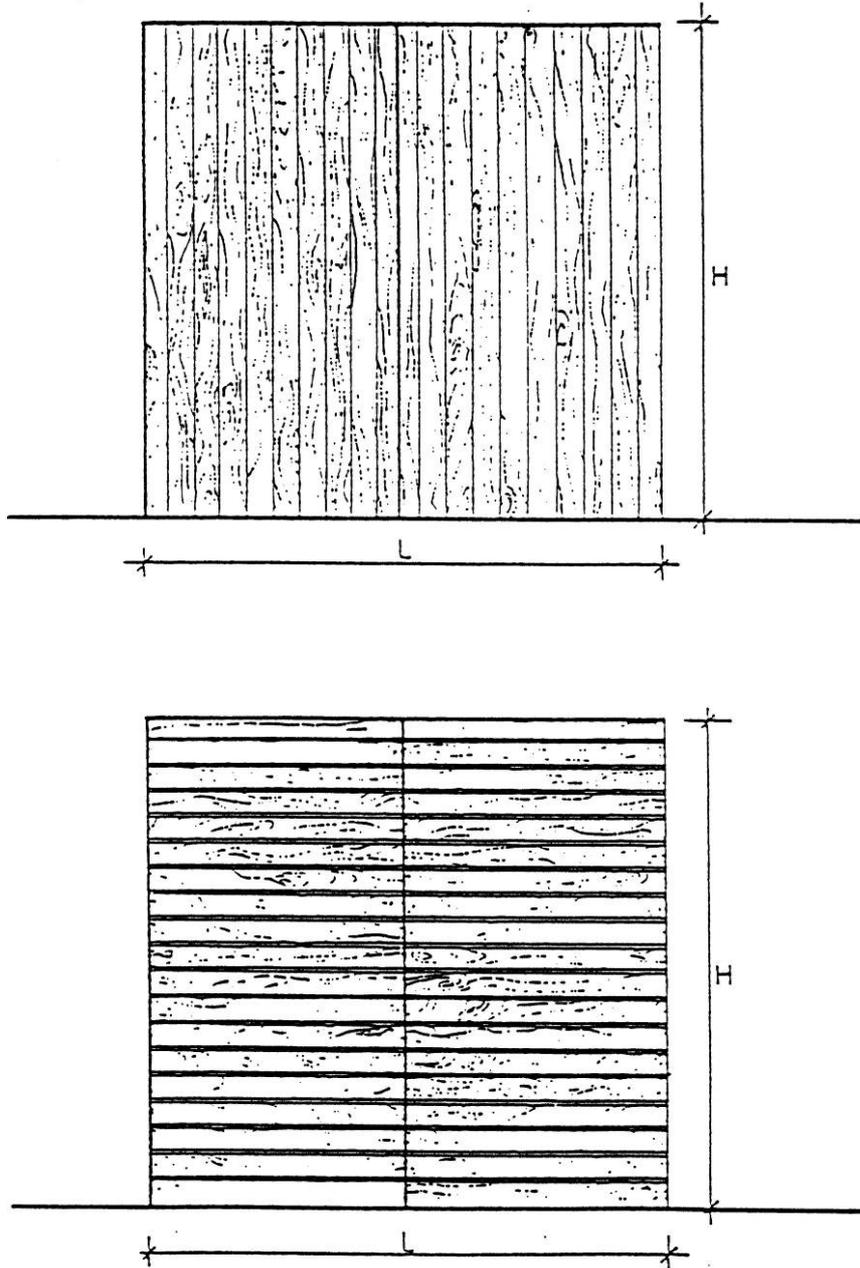
PORTONCINI D'INGRESSO



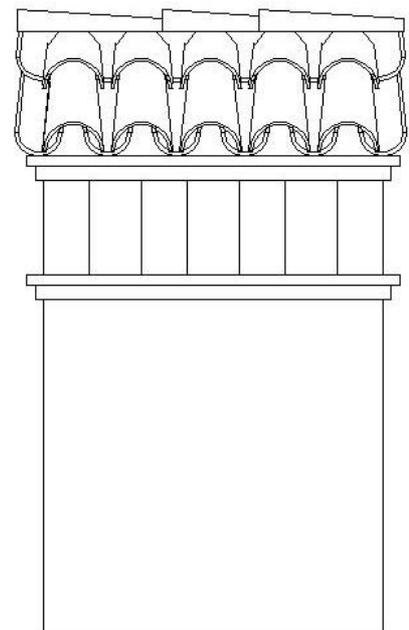
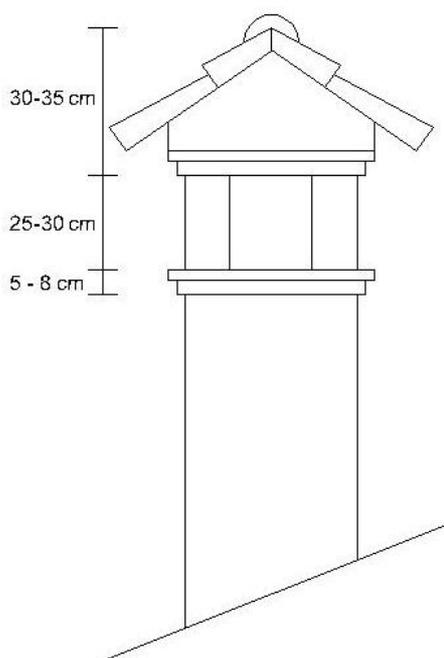
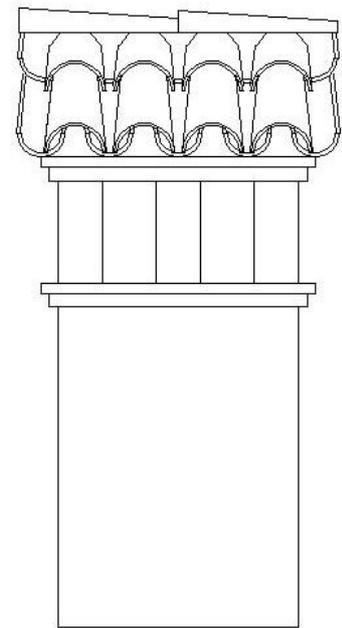
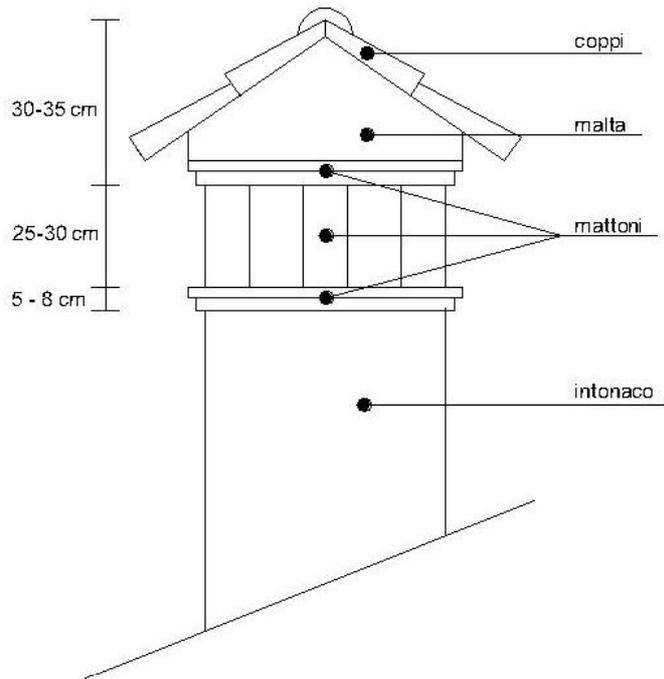
PORTONCINI D'INGRESSO



g) Figura 7 - Serramenti tipo per autorimesse:



h) Figura 8 - Comignoli:





CAPO 2 – LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE IN ZONA IMPROPRIA

Articolo 47 Attività produttive in zona impropria

1. Con riferimento all'articolo 13 della LR.11/2004 e ai criteri definiti dal PAT, il PI individua nella tavola di progetto le attività produttive da migliorare (confermate con scheda puntuale) e le attività produttive da dismettere (bloccare e trasferire). Tali attività, secondo il nuovo strumento, sono:
 - n. 1 attività da migliorare;
 - n. 20 attività da dismettere.
2. Il PI stabilisce:
 - a) attività da migliorare ("confermare" – ex LR.61/85): sono insediamenti produttivi esistenti alla data di adozione del PAT (ditta Grendene Gabriella in via Brentelle), che si confermano nella loro ubicazione;
 - b) attività da dismettere di tipo 1 ("trasferire" – ex LR.61/85): sono insediamenti artigianali, industriali che per tipo di lavorazione risultano essere incompatibili con il tessuto urbanistico di zona e per i quali, in attesa del loro trasferimento;
 - c) attività da dismettere di tipo 2 ("bloccare" – ex LR.61/85): sono insediamenti produttivi che risultano essere scarsamente compatibili con il sito per il tipo di attività che provoca molestia al tipo di zona in cui sono insediate.
3. Le prescrizioni particolari relative a fattori di inquinamento, igiene e sicurezza sul lavoro, sono demandate ai competenti Enti Istituzionali.
4. I fabbricati dismessi, ancorché codificati dal PRG previgente come contenitori di "attività produttive in zona impropria", non possono essere riutilizzati per altre attività produttive o per nuove destinazioni d'uso se non per quelle specificatamente ammesse dal tessuto nella quale risultano inserite e nei limiti delle carature previste dal tessuto.
5. Le attività da migliorare sono regolate da prescrizione specifiche, relativa a singole attività produttive esclusivamente mediante schedatura; la scheda specifica individua:
 - l'attività esistente;
 - i parametri dimensioni degli immobili esistenti e in ampliamento;
 - le opere di urbanizzazione esistenti e aggiuntive;
 - le previsioni piani volumetriche con le principali sistemazioni esterne;
 - inquadramento fotografico.
6. Le prescrizioni contenute nelle schede si applicano esclusivamente alle attività e non alle strutture edilizie che ne costituiscono il contenitore. Pertanto, tali prescrizioni cessano di avere efficacia in seguito a chiusura o trasferimento dell'attività, o frazionamento della stessa (anche senza interventi edilizi), nonché in seguito a formale rinuncia da parte degli interessati.
7. Gli interventi sulle attività esistenti da migliorare "confermare", ancorché ammessi dalla scheda specifica, dovranno realizzare opere di riequilibrio ambientale o di idonea sistemazione all'interno del lotto di pertinenza. Dovranno altresì realizzare o concorrere alla realizzazione delle opere di urbanizzazione.



8. Le caratteristiche architettoniche degli edifici dovranno essere in sintonia con l'ambiente in cui ricade l'attività.
9. Non è consentito l'ampliamento di strutture precarie. Spesso si verifica che le attività produttive siano ubicate in strutture palesemente precarie e inadatte allo svolgimento di attività produttive. E' opportuno non consolidare tali situazioni e appare utile favorire il trasferimento di queste attività nelle zone produttive appositamente previste.
10. Gli ampliamenti devono essere in aderenza con il fabbricato esistente, fatto salvo l'utilizzo di eventuali edifici esistenti all'interno dell'ambito di intervento.
11. E fatto divieto di ampliamenti lesivi della integrità ambientale e paesaggistica di aree di pregio, parchi, visuali panoramiche, etc...;

DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE

12. Fatto salvo il vincolo di mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti codificate nella scheda, per le attività in essere, legittime, benché presenti, sono ammesse solo ed esclusivamente limitate e circoscritte modificazioni di queste destinazioni d'uso alle seguenti condizioni:
 - a) l'attività in essere non dovrà essere classificata tra le "attività da dismettere sia di tipo 1 che tipo 2";
 - b) la nuova attività dovrà essere ricompresa nella stessa sottosezione dell'attività originaria così come definita dall'ISTAT (Classificazione delle attività economiche Ateco 2007);
 - c) la nuova attività non sia inserita nell'elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del Testo unico delle leggi sanitarie, approvato con DM. Sanità 5/11/1994;
 - d) sia stipulata un'apposita convenzione o con la quale venga precisata e vincolata la nuova destinazione d'uso dell'edificio, l'attività svolta, con aggiornamento della schedatura nonché l'eventuale quantificazione della perequazione urbanistica.

TIPI D'INTERVENTO SUGLI EDIFICI

13. Attività produttiva da migliorare sono ammessi i seguenti interventi:
 - a) lettere a), b), c), d) del co.1 art. 3 del DPR.380/2001;
 - b) interventi di ristrutturazione edilizia e/o eventuale ampliamento delle superfici disciplinati nell'apposita schedatura;
 - c) fatte salve le specifiche prescrizioni contenute nelle schede, gli interventi edilizi dovranno, comunque, rispettare i seguenti parametri:
 - ampliamento massimo: fino al 60% della superficie coperta esistente alla data di adozione del PI;
 - superficie coperta massima: non può superare il 60% della superficie dell'area di pertinenza, alla data di adozione del PI;
 - altezza massima: m.8;
 - distanza dalle strade: m.10;
 - distanza dai fabbricati: m.10;
 - distanza dai confini: m.5 salvo accordo sottoscritto tra proprietari confinanti, registrato e trascritto;
 - l'ampliamento degli edifici ricadenti sulle fasce di rispetto da strade o da corsi d'acqua è consentito se l'edificio non sopravanza verso il fronte da cui il rispetto viene calcolato;



- le aree a servizi (standard) devono essere collocate in modo da poter essere utilizzate ai fini pubblici;
 - gli interventi di ampliamento e di sistemazione degli spazi coperti e scoperti dovranno essere oggetto di progetto unitario per tutta l'area di pertinenza delle attività, ancorché realizzabili per stralci;
- d) Il rilascio del "permesso di costruire" è subordinato:
- alla dimostrazione della presenza della attività con la stessa specifica classificazione ATECO e relativo intestatario alla data di adozione del PAT;
 - alla realizzazione degli standard minimi descritti all'articolo 14 "Norme specifiche sulle destinazioni d'uso e relativo fabbisogno di standard" delle presenti norme.
 - alla stipula di una convenzione con cui si stabiliscono i tempi, le modalità, l'eventuale quantificazione della perequazione urbanistica e le garanzie per il rispetto degli adempimenti previsti ai punti precedenti.
14. Attività produttiva da dismettere di tipo 1:
- a) è escluso l'ampliamento relativo a singole unità produttive, salvo quanto previsto dal DPR. 160/2010 e smi;
 - b) sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, di cui lettere a) e b) dell'articolo 3 co.1 del DPR 380/2001.
 - c) sono sempre ammessi gli adeguamenti tecnologici connessi ad una migliore tutela ambientale e comunque richiesti dagli organi preposti al controllo, purché tali adeguamenti comportino modifiche edilizie esclusivamente interne alle preesistenze.
15. Attività produttiva da dismettere di tipo 2:
- a) per queste attività produttive che presentano motivi di turbativa ambientale o gravi problemi ineliminabili di inquinamento del territorio, non sono ammissibili interventi edilizi specifici, se non finalizzati al trasferimento dell'attività produttiva, salvo quanto previsto dal DPR. 160/2010 e smi;
 - b) sono ammessi solo gli interventi di manutenzione ordinaria, cui lettera a) dell'articolo 3 co.1 del DPR. 380/2001
 - c) I volumi legittimi esistenti possono essere usufruiti nei limiti delle carature definite per la singola zona specifica.
16. Valgono, inoltre, le seguenti norme:
- a) qualsiasi progetto edilizio di ristrutturazione e/o di ampliamento dovrà essere corredato da specifico allegato progettuale che valuti l'impatto ambientale del nuovo ampliamento e che preveda opere di riequilibrio, adeguate e proporzionali all'intervento edilizio e dell'ambiente in cui si inserisce. Tali opere dovranno esaltare le caratteristiche naturali, colturali, tipiche o tradizionali dell'ambiente. A tali opere di riequilibrio dovrà espressamente fare riferimento la convenzione anche in relazione alle possibilità dei limitati cambiamenti d'uso sopra ammessi.
 - b) Tutti gli ampliamenti dovranno uniformarsi alle tipologie esistenti e quindi armonizzarsi con il tessuto interessata dall'intervento.
 - c) La dismissione di ogni attività produttiva in zona impropria darà diritto ad un "credito edilizio", di cui art. 50 delle NTO.



CAPO 3 – SALE GIOCO

Articolo 47bis Locali destinati a sale da gioco e assimilabili

1. Si definiscono sale da gioco un luogo pubblico o un circolo privato in cui siano accessibili e presenti in forma prevalente, apparecchiature per gioco di azzardo lecito previste dalla normativa vigente. Ai sensi dell'art.54 co. 3 LR. 30/2016 sono considerate sale da gioco le tipologie degli esercizi che detengono più di quattro apparecchi o congegni automatici (così come catalogati all'art.110 comma 6 – 7 del TULPS) ancorché collocati nelle aree esterne di pertinenza dei locali, ovvero all'interno di strutture precarie – berceau - tettoie, tende ecc..
2. Le sale da gioco di cui sopra sono ammissibili nei seguenti tessuti omogenei:
 - Tessuto per attività terziarie - T7 - come individuate nelle tavole "Disciplina del Suolo" con gli indici definiti per i singoli tessuti.
3. Standard:
 - devono essere reperiti i seguenti standard pubblici (o ad uso pubblico):
200 m² ogni 100 m² di superficie coperta.Tali quantità dovranno essere reperite anche nel caso di interventi sull'esistente edificato, ancorché senza opere.
4. Sono fatte salve le disposizioni di cui all'art.7 co. 4 – 4 bis – 5 della L. 189/2012 in ordine al divieto di forme pubblicitarie relative all'apertura e all'esercizio delle sale da gioco. Si richiamano, altresì, le disposizioni di cui ai co. 7 – 8 dell'art.54 della LR. 30/2016 (Interventi di ristrutturazione edilizia e mutamento delle destinazioni d'uso dell'esistente edificato subordinati al permesso di costruire).
5. I locali destinati a sale da gioco dovranno distare:
 - dai "luoghi sensibili" almeno trecento metri lineari misurati dal punto d'ingresso della sala gioco alle aree di pertinenza dei siti sensibili;
 - dai "luoghi che commercializzano denaro/oro/oggetti preziosi" almeno centocinquanta metri lineari misurati dal punto d'ingresso della sala gioco alle aree di pertinenza dei luoghi che commercializzano denaro/oro/oggetti preziosi;si intendono "luoghi sensibili - luoghi che commercializzano denaro/oro/oggetti preziosi" ai fini del presente articolo quanto previsto dall'art. 5 del "Regolamento comunale per le Sale Giochi e l'istallazione di apparecchi di intrattenimento" del DCC. 27/2018.
La distanza si intende "geometrica" e non relazionata al percorso.
6. Gli interventi di nuova edificazione e di intervento sull'esistente edificato devono rispettare le tipologie edilizie del tessuto in cui possono insediarsi. Dovranno quindi configurarsi tipologicamente in modo analogo alle strutture produttive e quindi con forme semplici, con piante geometricamente assimilabili al rettangolo/quadrato senza alcuna accentuazione ai richiami pubblicitari e/o impianti specifici di illuminazione che non si adeguino alle tipologie in essere. In sede di progetto edilizio questi aspetti dovranno essere puntualmente evidenziati, anche in relazione alla sistemazione delle pertinenze.



TITOLO IV – DISPOSIZIONI DI GESTIONE

CAPO 1 – STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Articolo 48 Le schede norma

1. Le porzioni di territorio alle quali il PI assegna un ruolo rilevante nei processi di trasformazione, sono articolate in differenti "aree di trasformazione" disciplinate con apposite schede norma; ogni "area di trasformazione" è individuata nelle tavole della Disciplina del suolo con apposita grafia che rinvia alla corrispondente scheda norma nell'elaborato P-06 allegato A "i progetti sulle aree di trasformazione della città".
2. Attraverso le schede norma, il PI detta prescrizioni ed indicazioni atte a definire gli obiettivi edilizi ed urbanistici delle aree di trasformazione e le rispettive caratteristiche dimensionali e tecniche.
3. Le schede norma sono di otto tipi:
 - a) le schede norma "APP" che recepiscono gli accordi tra soggetti pubblici e privati;
 - b) le schede norma "AR" e "UMI" che riguardano le aree sottoposte a piano di riqualificazione e/o recupero;
 - c) le schede norma "AT_R" che riguardano le aree di trasformazione a prevalente destinazione residenziale;
 - d) le schede norma "AT_P" che riguardano le aree di trasformazione a prevalente destinazione produttiva, commerciale, direzionale;
 - e) le schede norma "Ip_A, Ip_B e Ip_C" che riguardano le aree puntuali di trasformazione a prevalente destinazione residenziale con lotto edificabile di tipo A-B e C (art.16 co.10/c – NTO);
 - f) le schede norma "AT_S" che riguardano le aree di trasformazione prevalentemente destinate alla realizzazione di servizi.
4. Nelle "aree di trasformazione" sottoposte a scheda norma, in fase di progetto gli interventi previsti dovranno mitigare gli effetti ambientali prodotti. Per gli interventi "AT_P" è preferibile la realizzazione di una fascia alberata circostante il lotto, costituita da specie tipiche locali di alto fusto, che assuma il ruolo di schermo visivo.
5. Per le aziende agricole esistenti all'interno delle "aree di trasformazione" è consentito il mantenimento della destinazione d'uso agricola, fino all'avvio delle procedure per l'attuazione delle previsioni di ciascuna scheda norma, con l'eccezione delle aree interessate dalle infrastrutture viarie.

DISPOSIZIONI GENERALI

6. Nell'attuazione delle schede norma il parametro relativo la superficie territoriale (ST) è da considerarsi indicativo e andrà precisato attraverso rilievo; le variazioni di perimetro per gli ambiti assoggettati a PUA sono regolati dal precedente art.12, per gli interventi puntuali con volumetria predeterminata attuabili mediante IED il perimetro individuato potrà essere precisato attraverso la progettazione di dettaglio mediante scostamenti di modesta entità esclusivamente in affinamento ai limiti di proprietà. La volumetria (VL) assegnata è predeterminata dal piano, le superfici a standard (verde, parcheggio) sono minime, i valori relativi al rapporto di copertura (Rc) e



- altezza (H) sono massimi. Si devono rispettare integralmente le direttive e le prescrizioni contenuti nelle stesse.
7. Ai sensi dell'articolo 27, co.5, della L. 166/2002 il concorso dei proprietari rappresentanti la maggioranza assoluta del valore degli immobili in base all'imponibile catastale, ricompresi nel piano attuativo, è sufficiente a costituire il consorzio ai fini della presentazione al comune delle proposte di realizzazione dell'intervento e del relativo schema di convenzione. Successivamente il Sindaco, assegnando un termine di 90 giorni, diffida i proprietari che non abbiano aderito alla formazione del consorzio ad attuare le indicazioni del predetto piano attuativo sottoscrivendo la convenzione presentata. Decorso infruttuosamente il termine assegnato il consorzio consegue la piena disponibilità degli immobili ed è abilitato a promuovere l'avvio della procedura espropriativa a proprio favore delle aree e delle costruzioni dei proprietari non aderenti. L'indennità espropriativa, posta a carico del consorzio, in deroga all'articolo 5 bis del DL. 333/1992, convertito, con modificazioni dalla L. 359/1992, deve corrispondere al valore venale dei beni espropriati diminuito degli oneri di urbanizzazione stabiliti in convenzione. L'indennità può essere corrisposta anche mediante permuta di altre proprietà immobiliari site nel comune.
 8. Ogni area di trasformazione regolata da intervento urbanistico edilizio indiretto è costituita da una superficie fondiaria (la superficie dell'area di concentrazione volumetrica) e da una superficie da cedere gratuitamente al Comune, destinata alla realizzazione della viabilità e dei servizi urbani necessari al soddisfacimento del fabbisogno espresso dalla nuova edificazione e dal fabbisogno pregresso interno ai tessuti circostanti.
 9. Le aree di trasformazione possono essere attuate tramite "stralci funzionali autonomi" qualora rispettino integralmente gli elementi prescrittivi della scheda norma.
 10. L'attuazione dello stralcio funzionale dovrà essere subordinata alla stipula di una convenzione, che impegni i soggetti attuatori dell'intervento alla realizzazione di tutte le opere previste all'interno del perimetro dello stralcio; l'attuazione tramite stralci funzionali autonomi sarà ammissibile, purché siano rispettate le seguenti condizioni:
 - a) gli stralci funzionali devono essere in proporzione e autonomi rispetto le necessarie dotazioni territoriali e infrastrutturali, previste complessivamente nella scheda norma;
 - b) l'attuazione dello stralcio funzionale dovrà essere coerente con la connessione al sistema delle urbanizzazioni esistenti e dimensionato sull'intera area di trasformazione. Non sarà possibile procedere all'attuazione parziale di un'area che non sia collegata alle strade e agli impianti a rete esistenti.
 11. La realizzazione dei degli stralci funzionali autonomi sarà regolata con le stesse modalità di attuazione descritte nella scheda norma.
 12. Gli stralci funzionali autonomi dovranno obbligatoriamente avere dimensioni tali da poter costituire degli ambiti urbani autonomi, di estensione rilevante rispetto alla relativa scheda norma.
 13. Il Consiglio Comunale con il suo insindacabile giudizio ha la facoltà di autorizzare o meno l'attuazione della scheda norma tramite stralci funzionali



autonomi. Tale facoltà dovrà avere come criterio guida la vicinanza territoriale della proposta di parziale attuazione della scheda norma sistema urbano costruito, in modo da evitare, salvo casi da motivare adeguatamente, soluzioni di continuità del tessuto urbano.

14. Qualora aree di trasformazione contigue presentino opere di urbanizzazione primaria (strade, piazze e parcheggi), o porzioni di esse, funzionali ad ambedue gli interventi, è consentita l'attuazione di tali opere anche dall'area non direttamente coinvolta dalla realizzazione delle stesse, purché rimangano invariate le capacità edificatorie di entrambe le aree di trasformazione. Sono da intendersi, in questo caso, aree di trasformazione anche i lotti liberi. L'applicazione di questa modalità, pertanto, non deve modificare i contenuti, i parametri e gli indici urbanistici ed edilizi delle schede norma oggetto dell'intervento, ma deve intendersi solo come opzione, disciplinata da una convenzione, che anticipi la realizzazione di opere di urbanizzazione comunque prescrittive. Le opere di urbanizzazione di cui sopra, pur non essendo oggetto di cessione alla Amministrazione comunale, dovranno essere completamente finite e garantito l'uso pubblico.
15. Le "aree di trasformazione:
 - a) "AT_R", una volta che l'intervento sia completato, sono assimilate alla disciplina dei tessuti in cui ricadono.
 - b) "AT_P", una volta che l'intervento sia completato, sono assimilate alla disciplina del tipo di "tessuto produttivo" in cui ricadono e/o consequenziale all'area di intervento.
 - c) "AR" o "UMI", una volta che l'intervento sia completato, sono assimilate alla disciplina dei tessuti in cui ricadono, per gli interventi di riconversione/riqualificazione di tessuti produttivi a residenziali le aree di trasformazione sono assimilate alla disciplina del "tessuto consolidato recente di secondo impianto – T4";
 - d) le "aree di trasformazione "Ip_A, Ip_B, una volta che l'intervento sia completato, sono assimilate alla disciplina dei tessuti in cui ricadono ad eccezione degli indici di edificabilità;
 - e) Le "aree di trasformazione Ip_C, una volta che l'intervento sia completato, sono assimilate alla disciplina dei tessuti in cui ricadono.

Articolo 49 Perequazione urbanistica

1. La perequazione urbanistica persegue l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili e delle aree interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalle dotazioni territoriali indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.
2. Gli interventi di trasformazione urbanistico - edilizia previsti dal PI in conformità al PAT, sono assoggettati a perequazione urbanistica ai sensi dell'art. 35 della LR 11/2004 secondo i criteri e le modalità stabilite dalle presenti norme.

CRITERI E ASSOGETTAMENTO

3. Ambiti assoggettati alla perequazione, se non diversamente stabilito dalle schede norma art.48:



- a) gli interventi su aree o immobili in variante urbanistica rispetto lo strumento urbanistico previgente, in deroga o con cambio di destinazione d'uso;
 - b) gli ambiti oggetto di PUA e i comparti urbanistici;
 - c) gli ambiti oggetto di atti di programmazione negoziata e di accordi (artt. 6 e 7 LR.11/2004 – accordi di programma);
 - d) gli interventi di ampliamento di tutte le attività economiche attuabili con la procedura di cui all'art. 8 del DPR. 160/2010 (SUAP);
 - e) gli ambiti di riqualificazione e riconversione;
 - f) gli interventi edilizi di completamento che comportino la necessità di riorganizzare e/o integrare i sistemi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (estensione delle reti tecnologiche pubbliche, formazione di opere pubbliche per la messa in sicurezza idraulica, dotazione spaziale e funzionale di aree a standard, ecc) relativamente all' ambito insediativo;
 - g) gli interventi di nuova costruzione sui lotti liberi nelle aree di urbanizzazione consolidata e diffusa ad eccezione della casistica cui successivo co.4/e ;
 - h) gli interventi nelle aree agricole non direttamente collegati alla conduzione del fondo e quindi, in particolare gli interventi di cambiamento di destinazione d'uso dei fabbricati non più funzionali al fondo agricolo ad eccezione della casistica cui successivo co.4/f .
4. Ambiti non assoggettati alla perequazione:
- a) nel caso di trasposizione e ricomposizione di volumi esistenti autorizzati;
 - b) per l'individuazione di aree a standard pubblico;
 - c) tutti gli interventi non comportanti aumenti di volume e/o superficie coperta e che non comportano consumo di SAT;
 - d) gli interventi di ampliamento volumetrico in aderenza di edifici esistenti in saturazione dell'indice del tessuto, del rapporto di copertura o una tantum previsti dal PI (art.16 co.8-9);
 - e) gli interventi edilizi diretti, richiesti per una sola volta per finalità di prima abitazione o in funzione di esigenze familiari (casa per i figli, ecc.), attuati unicamente mediante scheda norma (art.48 co.3/e) a condizione che i volumi di nuova edificazione non superino i 500 m³ a condizione che sia adempiuto quanto previsto dal successivo co. 6;
 - f) gli interventi richiesti per una sola volta per finalità di prima abitazione o in funzione di esigenze familiari (casa per i figli, ecc.), di cambiamento di destinazione d'uso dei fabbricati non più funzionali al fondo agricolo nei limiti massimi di 500 m³ a condizione che sia adempiuto quanto previsto dal successivo co. 6.
5. Gli interventi edilizi non soggetti a perequazione cui al precedente co.4 e) f) dovranno essere gravati da un vincolo trascritto di non alienabilità decennale decorrente dalla data di agibilità dell'edificio, nel caso di eliminazione del vincolo prima del termine decennale dovrà essere corrisposta la perequazione.
6. La richiesta di titolo abilitativo per gli interventi edilizi non soggetti a perequazione cui al precedente co.4 e) f) è subordinata dalla sottoscrizione di idoneo atto unilaterale d'obbligo che preveda:



- l'impegno a realizzare l'intervento edilizio entro la durata quinquennale del PI approvato;
- l'istituzione, con atto notarile registrato, di un vincolo di inalienabilità dell'immobile per almeno 10 anni dalla data di rilascio del certificato di agibilità dell'immobile; tale vincolo sarà necessario per il rilascio del permesso di costruire per l'edificazione dell'immobile e dovrà prevedere che il titolare non può trasferire la proprietà o parte della stessa a soggetti terzi, non appartenenti al nucleo familiare o con grado di parentela diverso dal I° e II° grado, senza il consenso scritto del Comune di Schiavon e senza aver corrisposto, in tal caso, al Comune, la quota che sarebbe stata richiesta in caso di intervento diverso dalla prima casa di abitazione;
- l'obbligo del titolare di stabilire la residenza nella nuova abitazione entro 60 giorni dal rilascio del certificato di agibilità dell'immobile.

CRITERI DI ATTUAZIONE DELLA PEREQUAZIONE

7. I criteri di attuazione della perequazione urbanistica:
- a) l'applicazione delle previsioni del PI negli ambiti assoggettati a perequazione urbanistica comporterà, in aggiunta alla cessione gratuita al Comune delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria relative all'intero ambito d'intervento secondo le modalità prescritte dall'art. 32 della LR. 11/2004, anche la cessione gratuita di una quota aggiuntiva di plus-valore nelle modalità successivamente descritte;
 - b) la quota aggiuntiva di cui sopra sarà quantificata in misura pari al:
 - 30% del plus-valore degli immobili (aree e/o edifici) interessati dagli interventi conseguenti alle previsioni urbanistiche operate dal PI. Il plus-valore è definito come l'incremento del valore di mercato degli immobili (aree e/o edifici) conseguente alla diversa potenzialità edificatoria e/o alla diversa destinazione d'uso attribuite dal PI ed è determinato dalla differenza tra il valore commerciale degli immobili conseguente alla trasformazione urbanistica ed il valore iniziale degli stessi nel loro stato di effettiva consistenza e di originaria destinazione d'uso urbanistica, tenuto conto degli oneri e delle spese necessarie per attuare le opere di trasformazione previste.
 - c) la determinazione del plus-valore potrà essere operata sulla base di tabelle parametriche cui art.16 co.4 DPR.380/2001 o mediante stima analitica "tabella A" nella quale saranno considerati:
 - il valore iniziale del bene nel suo stato di effettiva consistenza e di originaria destinazione d'uso urbanistica (tabella punto 1);
 - gli oneri e le spese necessarie per la realizzazione delle opere di trasformazione (tabella punto 2) (OO.UU primaria);
 - il valore del bene, conseguente alla trasformazione urbanistica (tabella punto 3).Detti importi permetteranno, quindi, di determinare:
 - la differenza tra il valore finale del bene trasformato ed il valore originario aumentato di tutti gli oneri necessari per la trasformazione, ovvero il plus-valore (tabella punto 4);



- la quota di tale plus-valore che sarà ceduta al Comune per la realizzazione di interventi di interesse pubblico.

Stima analitica - Tabella "A":

Punto	Voce	€/m ² - €/m ³	€	€
1	Valore iniziale degli immobili			
2	Costi per la trasformazione urbanistica:			
2.a	- costi per demolizione/bonifica			
2.b	- i costi relativi agli oneri ai sensi dell'art. 16 del DPR. 380/2001			
2.c	-spese tecniche			
2.d	- oneri finanziari			
3	Valore finale di mercato del bene trasformato			
4	Plus-valore: 3 - (1+2)			
5	Quota plus-valore da corrispondere al comune (pari al valore % del punto 4)			

8. Ai fini di un corretto ed uniforme utilizzo dei parametri della tabella "A", si dovrà tenere conto di quanto segue:
- Il valore iniziale degli immobili (1) relativamente alle aree libere è quello intrinseco delle aree stesse ed è caratterizzato dall'impossibilità della loro trasformazione urbanistica (immobili privi di capacità edificatoria). Per le aree agricole si assume quale riferimento il Valore Agricolo Medio (VAM) determinato ogni anno dalla commissione provinciale espropri secondo i tipi di coltura effettivamente praticati. Per le aree edificabili si considerano i valori di riferimento deliberati annualmente per le aree edificabili ai fini dell'accertamento dell'imposta. Nel caso in cui gli interventi interessino delle aree compromesse da edificazioni incongrue soggette a riqualificazione e/o trasformazione, il valore iniziale corrisponderà al valore dell'area libera come innanzi determinato aumentato del valore dell'edificato valutato con riferimento al valore catastale o attraverso stima; in questo caso alla proposta di trasformazione urbanistica dovrà essere allegata, una perizia giurata di un tecnico abilitato che stimi il più probabile valore del bene oggetto di riqualificazione e/o trasformazione.
 - Gli eventuali costi di demolizione/bonifica (2.a) saranno desunti da un computo metrico analitico e preventivo di spesa, redatto e asseverato con giuramento dal progettista. Tutti i detti costi devono intendersi al netto di IVA e/o di qualsivoglia altro onere fiscale.
 - Il costo relativo agli oneri ai sensi dell'art. 16 del DPR. 380/2001 (2.b) include gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, calcolati in base ai valori stabiliti dal comune, vigenti al momento del calcolo del plus-valore dell'intervento.
 - Le spese tecniche (2.c) esclusivamente per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria attinenti agli interventi di trasformazione; sono quelle relative alla redazione dei progetti e degli studi espressamente richiesti dalle norme vigenti solo per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, attinenti agli interventi di trasformazione, nonché quelle relative alla predisposizione dei piani di sicurezza in fase di progettazione



e in fase di esecuzione, alla direzione lavori, al collaudo e ai frazionamenti. Dette spese dovranno essere dimostrate a consuntivo con la presentazione delle relative fatture e, ai soli fini della determinazione del plus-valore, non potranno comunque superare il 5% dei costi relativi agli oneri - art. 16 del DPR. 380/2001 -(2.b) al netto degli oneri per la sicurezza.

- e) Gli oneri finanziari (2.d) sono quantificati applicando alla somma dei costi di demolizione/sistemazione dell'area, dei costi degli oneri ai sensi dell'art. 16 del DPR. 380/2001, delle spese tecniche (2.a+2.b+2.c) un tasso annuo pari all'Euribor a sei mesi con divisore 365 rilevato l'ultimo giorno lavorativo del secondo mese precedente la data di presentazione del piano urbanistico maggiorato di 1,5 (uno virgola cinque) punti percentuali, il tutto valutato per una durata di tre anni.
 - f) Il valore finale di mercato del bene trasformato (3) è desumibile considerando i valori di riferimento deliberati annualmente per le aree edificabili ai fini dell'accertamento dell'imposta di analoghe aree (per i fabbricati non più funzionali al fondo, le attività produttive in zona impropria, gli interventi soggetti a SUAP si considera rispettivamente i valori: del tessuto residenziale diffuso T8; del tessuto produttivo non ordinato T6; del tessuto in cui ricadono e/o consequenziale all'area di intervento) al valore delle aree verrà sommato quello di eventuali fabbricati residenziali/produttivi esistenti valutato con riferimento al valore catastale che l'intervento di trasformazione prevede di mantenere allo stato di fatto. E possibile l'utilizzo di valori diversi (indagini di mercato, stime, ecc); in questo caso dovrà essere allegata una perizia giurata di un tecnico abilitato che stimi il più probabile valore del bene oggetto di riqualificazione e/o trasformazione.
 - g) La quota del plus-valore da corrispondere al Comune (5) sarà pari alle percentuali sopracitate (co.7 b) del plus-valore come determinato nella tabella "A". Le modalità per la sua corresponsione, in ogni caso concordate con il Comune, potranno avvenire mediante:
 - ⇒ trasferimento di aree per servizi ed opere di urbanizzazione, anche già attrezzate;
 - ⇒ cessione al Comune di una porzione della superficie territoriale o di una quota della capacità edificatoria del totale di ogni singolo intervento di trasformazione da destinare ad edilizia residenziale pubblica o convenzionata, al netto delle aree a standard primario;
 - ⇒ realizzazione di opere pubbliche di valore equivalente alla perequazione di cui al presente articolo;
 - ⇒ corresponsione dell'equivalente valore economico da inserire in appositi capitoli di bilancio vincolati alla realizzazione di opere pubbliche già programmate o inserite nel piano triennale delle opere pubbliche come previsto dall'art. 17 co. 1 della LR. 11/2004.
9. La superficie e/o la capacità edificatoria rese disponibili con la perequazione saranno utilizzate dall'Amministrazione per la realizzazione di:
- ⇒ opere ed attrezzature pubbliche in aggiunta a quelle minime prescritte dall'art. 32 della LR. 11/2004 (art. 35-LR. 11/2004);
 - ⇒ Edilizia Residenziale Pubblica (art. 39-LR. 11/2004);



- ⇒ utilizzo del Credito Edilizio derivante da interventi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio, o dalle compensazioni urbanistiche riguardanti il trasferimento di attività economiche (artt. 36 e 37-LR. 11/2004);
- ⇒ interventi di compensazione / mitigazione ambientale indicati dalla VAS e/o quelli già contenuti nelle presenti norme al fine di realizzare parchi, fasce boscate, interventi di rinaturalizzazione e altri interventi di piantumazione e riqualificazione ambientale con funzioni ricreative e paesaggistiche;

Il comune gestirà le quote e gli immobili acquisiti nelle forme e nei modi previsti dalle vigenti norme statali e regionali in materia urbanistica ed in materia di bilancio e di gestione del patrimonio degli Enti Locali.

10. Modalità di applicazione della perequazione urbanistica per ambiti oggetto di atti di programmazione negoziata e di accordi:

- ⇒ la trasformabilità in tali ambiti è condizionata all'adempimento di obblighi e/o impegni bilaterali tra pubbliche amministrazioni e soggetti privati. Tali atti/strumenti attueranno la perequazione disciplinando gli interventi di trasformazione da realizzare unitariamente, assicurando un'equa ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree. La Giunta Comunale, con specifico atto d'indirizzo, stabilisce criteri stabili e non discriminanti per la determinazione della convenienza pubblica, legata al tipo di intervento e alle caratteristiche dello stesso.

MODALITÀ DI APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE

11. Gli ambiti assoggettati a perequazione, risultano così regolamentati:

- a) il PI attribuisce a tutti i proprietari coinvolti i medesimi diritti ed oneri in relazione alla trasformazione urbanistica degli ambiti previsti, prescindendo dall'effettiva localizzazione delle capacità edificatorie e delle aree a servizi. Ogni ambito perequato sarà dotato di specifica scheda norma;
- b) gli ambiti assoggettati a perequazione urbanistica potranno comprendere anche aree non contigue tra loro ma funzionali all'attuazione delle previsioni del PI;
- c) in caso di necessità il Comune potrà realizzare in proprio le opere inserite nel programma triennale delle OO.PP. e pertinenti all'ambito perequato anche prima dell'attuazione delle previsioni relative allo stesso, fatta salva la facoltà di recuperare i costi sostenuti in sede di attuazione dell'area perequata;
- d) in tutti gli interventi assoggettati a perequazione sarà obbligatoria la preventiva sottoscrizione di un'apposita convenzione che costituirà parte integrante del piano urbanistico attuativo, dell'atto / strumento di programmazione negoziata o dell'accordo, anche laddove tali strumenti siano previsti preventivamente. In ogni caso tali strumenti ed accordi sono condizionati alla conferma della loro previsione nel piano approvato. In tutti gli altri casi in cui gli obblighi perequativi sorgano "ex-se" dall'applicazione della normativa del PI, la convenzione verrà stipulata



prima del rilascio del Permesso di Costruire e ne costituirà parte integrante;

- e) è fatto salvo quanto previsto dall'art. 48 co. 5 della LR.11/2004 in ordine alla compatibilità urbanistica degli interventi medesimi con le previsioni del PI.

12. Modalità per la corresponsione del Plus-valore della perequazione:

- a) il plus-valore, determinato con le modalità innanzi definite, è soggetto ad approvazione da parte dell'organo del Comune a cui spetta l'approvazione del relativo atto amministrativo (PUA: Giunta comunale/Consiglio Comunale) – (Permesso di costruire: Ufficio Tecnico Responsabile). La sua determinazione, riferita e ritenuta corretta al momento dell'approvazione, non è suscettibile di modifiche se non per la sola intervenuta variazione degli oneri tabellari di urbanizzazione che, anche solo in parte, devono eventualmente essere corrisposti al Comune in numerario. Non potranno, pertanto, essere considerati eventuali imprevisti a qualsiasi causa dovuti;
- b) la corresponsione del plus-valore dovrà essere trasferita all'Amministrazione Comunale con le seguenti modalità e tempi:
 1. per la cessione di aree, questa dovrà essere eseguita prima del rilascio del certificato di agibilità, anche parziale;
 2. per la realizzazione di opere pubbliche il collaudo e la loro eventuale cessione dev'essere effettuato prima del rilascio del certificato di agibilità, anche parziale;
 3. per la monetizzazione degli stessi si applicano le stesse modalità in vigore per la corresponsione degli oneri di urbanizzazione. Sarà facoltà del Comune accogliere le richieste di rateizzazione dell'eventuale quota di plus-valore da monetizzare per le finalità previste dal presente articolo. In tal caso, il termine per la rateizzazione non potrà essere superiore a 12 mesi. Il relativo importo del plus-valore dovrà essere garantito per mezzo di fidejussione bancaria e sarà assoggettato alla corresponsione degli interessi legali.

Articolo 50 Credito edilizio, opere incongrue ed elementi di degrado

1. Per credito edilizio si intende una quantità volumetrica o di superficie edificabile riconosciuta agli aventi titolo finalizzato al miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale, individuati nell'ambito del PAT , ovvero a seguito della compensazione urbanistica di cui all'articolo 37 della LR.11/2004, come definita ai successivi articoli.
2. Il PI individua le opere incongrue ed gli elementi di degrado corrispondenti ad ambiti destinati a determinare una nuova organizzazione come previsto dall'art. 36 del PAT. Non possono essere individuati crediti edilizi semplicemente a fronte di una capacità edificatoria inespressa a causa della presenza di vincoli, tutele o modifiche di destinazione urbanistica. I crediti edilizi potranno essere riconosciuti a fronte di una effettiva trasformazione urbanistica/edilizia della situazione esistente o a fronte della cessione dell'area oggetto di vincolo, tutela, trasformazione.



3. Salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria edilizia secondo la normativa vigente, le opere realizzate in violazione di norme di legge e di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ovvero realizzate in assenza o difformità dai titoli abilitativi, non possono dare luogo al riconoscimento del credito edilizio.

CRITERI E MODALITÀ DI APPLICAZIONE

4. In attuazione all'art.56 del PAT, il PI disciplina gli interventi di trasformazione che possono determinare un credito edilizio che abbiano le finalità di cui agli artt. 36 e 37 della LR. 11/2004, in relazione alle seguenti fattispecie e finalizzate ad:
 - a) riqualificazione e riconversione urbana (ambiti individuati nel PAT);
 - b) demolizione e/o rimozione di opere incongrue e/o elementi di degrado;
 - c) riordino della zona agricola;
 - d) tutela, riqualificazione, e valorizzazione (aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale individuati nel PAT);
 - e) demolizione di edifici, anche singoli, in contrasto con l'ambiente;
 - f) cessione di aree ed eventuali edifici oggetto di vincolo espropriativo;
 - g) trasformazioni di aree ed edifici in contrasto con i valori e le tutele individuate dalle tavole di PI;
 - h) ulteriori interventi su ambiti strategici finalizzati alla salvaguardia del territorio, riqualificazione, puntualmente individuati dal PI;
 - i) interventi finalizzati all'allontanamento di manufatti delle aree e delle fasce di rispetto.
5. Gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo del credito edilizio sono, in via preliminare, costituiti da:
 - a) le stesse aree che hanno originato il credito nei limiti delle norme del tessuto su cui ricade l'intervento;
 - b) nelle aree cedute al Comune a seguito dell'applicazione della perequazione urbanistica;
 - c) in aree di proprietà comunale con caratteristiche adeguate;
 - d) ambiti specifiche preposte per l'accoglimento di crediti edilizi 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;
 - e) come bonus volumetrico aggiuntivo negli interventi soggetti a scheda norma "AR e AT_R" con conseguente aumento del volume assegnato fino al limite massimo del 20%. In ogni caso deve essere garantita l'integrazione/adeguamento delle superfici a standard;
 - f) le aree, anche non contigue, assoggettate al preventivo accordo pubblico privato ai sensi dell'art.6 della LR.11/2004.
6. La quantità di credito edilizio è calcolata:
 - a) volume del fabbricato (art.9 co.1/g) nel caso di edifici residenziali, realizzati su uno o più piani o di edifici con altezza inferiore a m.3;
 - b) volume virtuale nel caso di edifici non residenziali corrispondente alla superficie coperta (art.9 co.1/c) moltiplicata per l'altezza virtuale di m. 3 per ogni piano;
 - c) ai fini della destinazione produttiva in superficie coperta (art.9 co.1/c).



7. Il valore del credito edilizio potrà essere incrementato nella misura massima del:
- 30% nel caso di demolizione di fabbricati ad uso produttivo classificati come attività produttive in zona impropria e trasferimento dell'attività su un tessuto compatibile;
8. Per gli allevamenti schedati da dismettere il PI attribuisce un credito edilizi, espressi in m³ urbanistici di edilizia residenziale, sino ad un massimo del 30% del volume virtuale. E' facoltà dell'Amministrazione comunale definire in fase operativa le quantità idonee per la riconversione, in relazione ai luoghi e ai criteri definiti dal PAT e dalla VAS.
9. Per alcuni allevamenti, da identificare nei PI, si potrà prevedere la possibilità di utilizzare il credito edilizio nell'area di dismissione, comunque sulla base della formazione di un PUA specifico, proposto dagli aventi titolo, che dovrà prevedere la riqualificazione dell'intero complesso aziendale. L'entità del credito edilizio dovrà essere graduato in considerazione della vetustà dell'allevamento, dell'entità e del tipo di conduzione, dell'impatto paesaggistico ed igienico-sanitario.
10. Registrazione dei crediti:
- i crediti, qualora presenti, sono rubricati nell' elaborato P-10 "registro dei crediti edilizi" indicando:
 - i dati anagrafici del titolare del credito e di eventuali terzi cessionari;
 - i termini di validità del credito edilizio;
 - alla registrazione il proprietario richiedente dovrà sottoscrivere una polizza fideiussoria per la demolizione dell'opera qualora ci ò sia ritenuto indispensabile dall'Amministrazione Comunale e quando si tratti di eliminazione di un'opera incongrua.
11. Ambiti di atterraggio:
- Nel caso di trasferimento dei crediti edilizi a fini residenziali a seguito di operazioni di trasferimento, riordino ambientale, compensazioni da una zona all'altra del territorio comunale, si applicano i coefficienti di riduzione che seguono (tabella "B") in modo da compensare i diversi valori immobiliari e da limitare i trasferimenti dalle zone edificate a quelle agricole.

Tabella "B" - AMBITI DI ATERRAGGIO TRASFERIMENTI VOLUMI											
da		a									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Tessuto storico - T1;	1	non ammesso								
2	Tessuto consolidato-T2;	non ammesso	1	1	1	non ammesso					
3	Tessuto consolidato recente di primo impianto-T3;	non ammesso	1	1	1	non ammesso					



4	Tessuto consolidato recente di secondo impianto-T4;	non ammesso	0,8	1	1	non ammesso					
5	Tessuto residenziale diffuso-T8;	non ammesso	0,5	1	1	1	non ammesso				
6	Tessuto produttivo ordinato - T5;										
	Tessuto per attività terziarie-T7;	non ammesso	1	non ammesso	1	non ammesso	non ammesso				
7	Tessuto produttivo non ordinato-T6;	non ammesso	1	1	non ammesso	non ammesso	non ammesso				
8	Tessuto agricolo periurbano-A1;	non ammesso	non ammesso	non ammesso	0,5	0,6	0,7	non ammesso	1	non ammesso	non ammesso
9	Tessuto agricolo ad elevata integrità fondiaria-A2;	non ammesso	non ammesso	non ammesso	0,5	0,6	0,7	non ammesso	1	0,5	non ammesso
10	Tessuto agricolo ad elevata integrità paesaggistica o ambientale-A3;	non ammesso	non ammesso	non ammesso	0,5	0,6	0,7	non ammesso	1	0,5	non ammesso

- b) Nel caso di trasferimento dei crediti edilizi a fini produttivi nei tessuti T5 e T7 a seguito di operazioni di trasferimento, riordino ambientale, compensazioni da una zona all'altra del territorio comunale non si applicano i coefficienti di riduzione cui al precedente comma.
- c) I crediti edilizi atterrati derivanti, dalla demolizione di opere incongrue o di degrado, dal miglioramento urbano architettonico paesaggistico ambientale o dall'attuazione di misure di compensazione sostitutive dell'esproprio non sottraggono volume al dimensionamento del PAT/PI;
- d) Affinché il credito sia utilizzabile il recupero ambientale mediante demolizione e la costruzione del nuovo volume dovranno essere contenuti in un unico procedimento edilizio ed autorizzati contemporaneamente. Il credito ha efficacia ad avvenuta demolizione del volume interessato.

**PRESCRIZIONI**

12. All'interno del tessuto A2 e A3 l'atterraggio del credito edilizio recuperato non potrà mai essere superiore a 1500 m³, l'eccedenza eventuale potrà essere tralata all'interno delle aree edificabili individuate nelle schede norma.
13. I PI individuano gli edifici soggetti a demolizione parziale o totale in contrasto con gli obiettivi previsti dall'art. 36 delle NTA del PAT.

Articolo 51 Compensazione urbanistica

1. La compensazione urbanistica consente ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'Amministrazione Comunale dell'area oggetto di vincolo.

CRITERI E MODALITÀ DI APPLICAZIONE DELLA COMPENSAZIONE URBANISTICA

2. L'Amministrazione Comunale, all'approvazione del progetto preliminare di un'opera pubblica ed al suo conseguente inserimento nell'elenco annuale delle opere pubbliche può, in luogo della procedura espropriativa, acquisire dall'espropriando il preventivo consenso alla compensazione urbanistica, basata sull'equivalenza economica tra l'indennità di esproprio ed il valore della corrispondente capacità edificatoria da utilizzare in altra sede appropriata, rimessa alle scelte del PI secondo i criteri e le modalità di applicazione e di attuazione del credito edilizio di cui all'articolo precedente.
3. Il ricorso alla Compensazione Urbanistica dovrà essere accompagnato da apposita convenzione riferita agli strumenti attuativi richiamati dall'art. 37 LR. 11/04 attraverso i quali la stessa verrà attuata:
 - Accordo di programma (art. 7 LR. 11/2004);
 - Piani Attuativi (art. 20 LR. 11/2004);
 - Comparto Urbanistico (art. 21 LR. 11/2004).Nella convenzione dovrà essere espressamente sancito il consenso del privato al ricorso alla "compensazione urbanistica", in luogo dell'esproprio.
4. La compensazione urbanistica, la perequazione e il credito edilizio possono essere impiegati congiuntamente e in modo integrato nell'attuazione degli interventi.

Articolo 52 Accordi tra soggetti pubblici e privati

1. L'accordo tra soggetti pubblici e privati è l'istituto giuridico attraverso il quale, nei limiti delle competenze di cui alla LR. 11/2004, l'Amministrazione Comunale può assumere nel PI proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico. Tali proposte sono finalizzate alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi.
2. L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede, ivi inclusi i piani urbanistici attuativi, ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. L'accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento urbanistico cui si riferisce ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni in sede di approvazione dello stesso.

**CRITERI E MODALITÀ DI APPLICAZIONE DELL'ACCORDO PUBBLICO PRIVATO**

3. I tempi e le modalità per la conclusione degli Accordi sono i seguenti:
 - a) L'Amministrazione Comunale rende nota la possibilità (attraverso avvisi pubblico e/o assemblee e/o altre forme di comunicazione) di assumere nel PI proposte di accordo ed iniziative dei privati (singoli o associati) per la realizzazione di interventi di rilevante interesse pubblico;
 - b) La Giunta Comunale, con specifico atto d'indirizzo, stabilisce criteri stabili e non discriminanti per la determinazione della convenienza pubblica, legata al tipo di intervento e alle caratteristiche dello stesso.
 - c) I privati (singoli o associati) presentano la proposta di accordo pubblico con i seguenti contenuti minimi:
 - individuazione e dati del soggetto proponente;
 - oggetto dell'accordo esplicitato con elaborati grafici;
 - descrizione dei rilevanti interessi pubblici che la proposta di accordo si propone di soddisfare;
 - definizione dei tempi, delle modalità e delle eventuali garanzie per l'attuazione della proposta di accordo;
 - quantificazione della componente economica e finanziaria degli interventi con la ripartizione degli oneri, distinguendo tra risorse finanziarie private ed eventuali risorse finanziarie pubbliche;
 - d) Le proposte di accordo che secondo l'insindacabile giudizio del Consiglio Comunale potranno essere accolte, costituiranno parte integrante del PI e saranno soggette alla medesima forma di pubblicità e di partecipazione. Gli accordi vengono recepiti con il provvedimento di adozione del PI e sono condizionati alla conferma delle loro previsioni nel Piano adottato.
4. Per quanto non disciplinato dalla LR. 11/2004 e dalle presenti NTO, trovano applicazione le disposizioni di cui all'Art. 11, commi 2 e seguenti, della L. 7 agosto 1990, n.241 "Norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi" e successive modifiche.
5. Una volta approvato definitivamente, l'accordo determina:
 - a) l'impegno formale per l'amministrazione al recepimento degli obblighi assunti negli strumenti di pianificazione sott'ordinati ed in sede di rilascio dei successivi titoli edilizi;
 - b) l'impegno per il privato, garantito da fideiussione bancaria, alla realizzazione degli interventi e delle obbligazioni assunte in tempi certi.
6. In caso di decadenza dell'accordo, per qualsiasi ragione o causa, si determinerà l'automatico ripristino della destinazione prevista genericamente dagli strumenti urbanistici previgenti, impregiudicate le ulteriori conseguenze previste specificatamente dal singolo accordo e fatto salvo l'avvio dei lavori, in piena conformità agli impegni assunti in sede di accordo, eventualmente già avvenuto e la conclusione degli stessi entro i termini di legge o convenzionali.

Articolo 53 Lo sportello Unico per le attività produttive (SUAP)

1. Si rinvia all'art 60 delle Norme tecniche del PAT e alla LR. 55/2012.



CAPO 2 – VINCOLI E TUTELE

Articolo 54 Vincolo monumentale D.Lgs. 42/2004

1. Gli immobili sottoposti a vincolo monumentale sono quelli sottoposti a tutela diretta ed indiretta ai sensi del DLgs 42/2004 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" e smi, articoli 10, 11 e 12.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

2. Gli interventi sugli immobili sottoposti a tutela diretta ed indiretta, ai sensi del DLgs 42/2004, debbono garantire la protezione e la conservazione dei caratteri dell'impianto originario.
3. Gli interventi di recupero e riuso dei manufatti sono subordinati alla contestuale sistemazione delle aree scoperte circostanti e al mantenimento e/o ripristino dei segni morfologici di testimonianza storico-documentale caratterizzanti il sito.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

4. Gli interventi sugli immobili sottoposti a tutela ai sensi del presente articolo debbono:
 - garantire la protezione e conservazione dei caratteri dell'impianto originario;
 - definire la sistemazione delle aree scoperte circostanti l'immobile vincolato con particolare attenzione agli elementi arborei ed arbustivi;
 - prevedere il mantenimento e/o ripristino dei segni morfologici di testimonianza storico- documentale caratterizzanti il sito.
5. Sono, quindi, vietati in tali ambiti:
 - gli smembramenti e comunque separazione tra aree verdi, edifici e contesto paesaggistico che possano compromettere l'integrità dei beni succitati e le relazioni tra i suddetti beni ed il loro immediato intorno;
 - i progetti architettonici di recupero dovranno espressamente rilevare e valorizzare aree verdi di interesse storico/architettonico sulla base delle specifiche caratteristiche di impianto e di progettazione originaria. Dovranno in tal senso essere acquisiti eventuali progetti originari da cui possano emergere l'impianto dendrologico, le presistenze storiche di arredi d'epoca, la presenza di vie d'acqua / sorgenti, canali ecc.,
 - dovrà perciò essere evitata la sostituzione e/o l'integrazione con essenze non pertinenti. Gli elementi di arredo storico presenti, non potranno essere sostituiti.

Articolo 55 Vincolo sismico

1. L'intero territorio comunale è classificato in zona sismica 3 ai sensi dell'OPCM 3274/2003.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

2. Vanno rispettate le specifiche prescrizioni di legge vigenti e le disposizioni di cui alla DGR. 67/2003 e DGR. 71/2008.

Articolo 56 Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004

1. I beni paesaggistici sono quelli sottoposti a tutela ai sensi del DLgs 42/2004 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" e smi, articolo 134.



2. L'elaborato P-01 "Vincoli e Tutele", in conformità a quanto previsto dall'articolo 142 del DLgs 42/2004, evidenzia le aree vincolate per legge, rispettivamente: i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con RD. 1775/1933 e conforme al provvedimento del Consiglio Regionale n.940 del 28/06/1994 come modificato con DGR. 1638 del 17/09/2013, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di m.150 ciascuna.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

3. Gli obiettivi di tutela e di qualità paesaggistica contenuti nel PAT e nella VAS sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente contenute negli strumenti urbanistici e sono altresì vincolanti per gli interventi settoriali.
4. Per quanto attiene alla tutela del paesaggio, le disposizioni di tutela e qualità paesaggistica sono comunque prevalenti sulle disposizioni contenute negli atti, nelle disposizioni di pianificazione urbanistica ed edilizia e devono essere obbligatoriamente applicate nell'ambito dei procedimenti di approvazione di PUA, di rilascio dei titoli abilitativi e della Denuncia di Inizio Attività e SCIA.
5. Gli interventi consentiti sono quelli previsti dalla pianificazione vigente per l'intero territorio comunale, con previsioni conformi alle direttive, prescrizioni e vincoli di cui al presente articolo. Tutti gli interventi che incidono sull'aspetto esteriore degli immobili ricadenti all'interno del vincolo individuato a titolo ricognitivo nelle tavole di piano, sono subordinati a preventivo nulla osta da parte degli organi competenti. Si richiama il rispetto della legislazione vigente in materia.

Articolo 57 Siti di Importanza Comunitaria

1. Trattasi di aree sottoposte alle disposizioni per l'applicazione della normativa comunitaria e statale relativa ai siti di importanza comunitaria, zone speciali di conservazione e zone di protezione speciale di cui alle Direttive Europee 92/43/CEE Direttiva Habitat per le zone SIC e la 79/409/CEE Direttiva "Uccelli" per le zone ZPS, al DPR. 357 del 08/09/1997, nonché alla DGR. 2299 del 19/12/2014.
2. Nel territorio del Comune di Schiavon è presente il Sito di Interesse Comunitario (SIC): Bosco di Dueville e risorgive limitrofe (IT 3220040).

PRESCRIZIONI E VINCOLI

3. Tutti gli interventi previsti devono essere coerenti con l'elaborato Valutazione di Incidenza Ambientale allegato al PAT e PI.
4. Ogni progetto specifico contenuto nel PI che si trova ad una congrua distanza dal sito della Rete Natura 2000, come analizzati nello specifico elaborato, dovranno essere sottoposti a una Valutazione di Incidenza Ambientale specifica.
5. Per le azioni di edificazione diffusa (art.33 Ambiti di edificazione diffusa del PAT) e per le linee di espansione residenziale e produttivo (art.37 Linee preferenziali di sviluppo insediativo e art.38 Linee preferenziali cui attribuire specifiche destinazioni d'uso Produttive, artigianali, direzionali e commerciali del PAT), interne al buffer di analisi, come individuato nella relativa



cartografia, dovrà essere eseguita una specifica valutazione di incidenza ambientale ai sensi della DGRV. 2299/2014 e dell' articolo 6 della direttiva 92/43/CE.

Articolo 58 Agro centuriato

1. Il PI riporta l'agro centuriato come individuato nel PTCP.
2. Nel condividere la struttura in tutta la sua estensione e nel riportarne l'articolazione, individuandola come tale dell'elaborato P-01 "Vincoli e Tutele", il PI ne recepisce integralmente la specifica normativa assumendo le direttive, le prescrizioni e i vincoli dettati dalla normativa sovraordinata di riferimento.
3. Il PI, conformemente ai disposti del PTCP, verificherà la sussistenza di tracce dell'agro centuriato romano di Schiavon al fine di tutelarne e aumentarne, ovunque possibile, la leggibilità e visibilità, anche in collegamento con percorsi di valenza ambientale.

Articolo 59 Piano provinciale d'emergenza

1. Il PTCP individua nel territorio comunale le aree a rischio idraulico classificate e quindi perimetrate nell'ambito del Piano Provinciale di Emergenza, così classificate in classi di rischio:
 - R1 (rischio moderato);
 - R2 (rischio medio).
2. Per tali aree a rischio si richiamano le norme e le misure di salvaguardia previste dai Piani di Assetto Idrogeologico predisposti dalle sopracitate Autorità di Bacino, come richiamato nella normativa del PTCP.

Articolo 60 Cimiteri

1. Trattasi di aree cimiteriali, di espansione cimiteriale e relative fasce di rispetto.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

2. Zona di rispetto cimiteriale: all'interno del perimetro di vincolo cimiteriale trova applicazione la disciplina di zona nei limiti precisati dall'art. 338 del testo unico delle leggi sanitarie approvato RD. 1265/1934, come modificato dalla legge 166/02. Tali aree non concorrono alla determinazione della volumetria ammessa per le zone limitrofe, ma possono essere computate esclusivamente ai fini dell'edificabilità nella zona agricola limitrofa, purché costituenti con essa un unico fondo. Per dare esecuzione ad un'opera pubblica o all'attuazione di un intervento urbanistico, purché non vi ostino ragioni igienico-sanitarie, il consiglio comunale può consentire, previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale, la riduzione della zona di rispetto tenendo conto degli elementi ambientali di pregio dell'area, autorizzando l'ampliamento di edifici preesistenti o la costruzione di nuovi edifici. La riduzione di cui al periodo precedente si applica con identica procedura anche per la realizzazione di parchi, giardini e annessi, parcheggi pubblici e privati, attrezzature sportive, locali tecnici e serre .
3. Nelle aree di cui al co. 1 oggetto di riduzione della zona di rispetto ai sensi dell'articolo 338 co.5 del RD. 1265/1934 e successive modificazioni, l'attuazione di opere pubbliche o di interventi urbanistici aventi rilevanza pubblica di cui al medesimo comma 5, è consentita dal consiglio comunale,



acquisito il parere della competente azienda sanitaria locale, previa valutazione dell'interesse pubblico prevalente e della compatibilità degli interventi con le esigenze di tutela relative agli aspetti igienico-sanitari, ambientali, urbanistici e di tranquillità dei luoghi.

4. Salvo che la normativa urbanistico edilizia di zona non risulti più restrittiva, agli interventi ricadenti nell'ambito delle aree cimiteriali e delle aree di rispetto cimiteriale si applicano le disposizioni relative all'edificabilità di cui all'articolo 338 del RD. 1265/1934 e successive modifiche ed integrazioni e dall'articolo 57 del DPR.285/1992.

Articolo 61 Viabilità e fasce di rispetto

1. Trattasi di aree costituenti il sedime delle infrastrutture per la viabilità, esistenti e di progetto, e le relative fasce di protezione e rispetto classificate secondo una gerarchia, in analogia a quanto previsto dal Nuovo Codice della Strada:
 - a) viabilità sovracomunale: sono le strade di importanza sovracomunale che si sviluppano esternamente ai centri abitati e sono destinate al traffico veloce di media lunga distanza.
 - b) viabilità comunale: sono le strade comunali con traffico di media e piccola distanza che si dipartono dalle precedenti e penetrano nei centri abitati;
 - c) viabilità locale: sono le strade intraquartiere realizzate all'interno delle lottizzazioni o dei piani attuativi che dalle precedenti si dipartono per servire i singoli agglomerati.
 - d) viabilità interpodereale: comprende le strade interpoderali con caratteristiche ambientali di pregio.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

2. Zona di rispetto stradale e spazi riservati alla viabilità:
 - a) in tali zone è vietata ogni nuova costruzione tranne per:
 - ampliamenti di sedi stradali e controstrade;
 - distributori di carburante e relativi accessori;
 - cabine di distribuzione elettrica ed altri impianti di interesse collettivo;
 - pensiline per il riparo delle persone alle fermate dei mezzi di trasporto pubblico;
 - sostegni di linee elettriche, telefoniche e telegrafiche, nonché cabine telefoniche a carattere precario;
 - reti di distribuzione idrica, fognature, metanodotti, gasdotti, ecc.;
 - recinzioni.
 - b) sono ammessi gli interventi di:
 - manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia di cui all'art.3 co.1 lettere a) b) c) d) del DPR. 380/2001 compreso il consolidamento strutturale edilizia e gli eventuali ampliamenti, purché non sopravanzino verso il fronte di rispetto, in conformità alla specifica e dettagliata disciplina prevista dal PI;
 - dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
 - ampliamento della destinazione residenziale mediante il recupero dell'eventuale annesso rustico, secondo i parametri indicati nelle presenti norme;



- ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente o atto all'abbattimento delle barriere architettoniche a condizione che non si sopravanzano rispetto l'infrastruttura protetta e previo parere favorevole dell'ente proprietario della strada;
 - c) nella fascia di rispetto delle infrastrutture della mobilità, esternamente al perimetro dei centri abitati definito secondo il Nuovo Codice della Strada, sono ammesse esclusivamente le opere compatibili con le norme speciali dettanti disposizioni in materia di sicurezza, tutela dall'inquinamento acustico ed atmosferico e con la realizzazione di nuove infrastrutture e l'ampliamento di quelle esistenti compresi gli impianti di distribuzione carburante;
 - d) in tali zone l'ampliamento delle costruzioni esistenti può essere realizzato a condizione che non sopravanzano verso il fronte protetto;
 - e) la profondità della fascia di rispetto stradale coincide con la distanza da osservare per l'edificazione prevista dalle presenti norme nel rispetto della vigente legislazione.
 - f) le fasce di rispetto stradale sono normalmente destinate alla realizzazione di parcheggi, nuove strade o corsie di servizio, all'ampliamento di quelle esistenti, alla creazione di percorsi pedonali e ciclabili, alle piantumazioni e sistemazioni a verde e alla conservazione dello stato di natura, alla realizzazione di barriere antirumore;
 - g) è ammessa la costruzione a titolo precario di impianti per la distribuzione di carburante od impianti di servizio (alla manutenzione della strada) nel rispetto della normativa statale, regionale e comunale vigente in materia.
 - h) gli interventi edilizi saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale. Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o ampliamento di strade e per la realizzazione di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione e ricostruzione è consentita la ricostruzione con il mantenimento delle destinazioni d'uso in area agricola adiacente all'esterno della fascia;
 - i) è consentita la realizzazione di parcheggi pubblici e privati. Le zone vincolate ai sensi del presente titolo assumono le caratteristiche di superficie fondiaria, i volumi relativi sono edificabili al di fuori di tali aree.
 - j) Il PI indica le viabilità di progetto accanto a quelle esistenti.
3. Il sistema della viabilità principale e secondaria, esistente e di progetto, che interessa il territorio comunale è classificato, ai sensi dell'art. 2 del DLgs 285/1992 in:
- a) strade extraurbane secondarie (tipo C);
 - b) strade urbane di quartiere (tipo E);
 - c) strade locali (tipo F).
4. Fuori dai centri abitati, la fascia di rispetto delle strade di tipo "C", da rispettare per gli interventi di Nuova edificazione, Demolizione con ricostruzione e per gli ampliamenti fronteggianti le strade, non può essere inferiore a m.30 per lato, misurata dal confine stradale come definito dal DPR. 495/1992 e dal DM.05/11/2001.



5. Fuori dai centri abitati, la fascia di rispetto delle strade di tipo "E", ad eccezione delle strade vicinali (ossia le strade private di uso pubblico), da rispettare per gli interventi di Nuova edificazione, Demolizione con ricostruzione e per gli ampliamenti fronteggianti le strade, non può essere inferiore a m.20 per lato, misurata dal confine stradale come definito dal DPR. 495/1992 e dal DM.05/11/2001.
6. Fuori dai centri abitati, la fascia di rispetto delle strade di tipo "F", vicinali, da rispettare per gli interventi di Nuova edificazione, Demolizione con ricostruzione e per gli ampliamenti fronteggianti le strade, non può essere inferiore a m.10 per lato, misurata dal confine stradale come definito dal DPR. 495/1992 e dal DM.05/11/2001.
7. All'interno dei centri abitati, la fascia di rispetto delle strade di tipo "E" e di tipo "F" è specificatamente disciplinata al capo "la città e il sistema degli insediamenti" del titolo II delle presenti norme.
8. A norma dell'art. 37 della LR. 11/2004, con le procedure di cui all'art. 51 delle presenti NTO, sono consentite compensazioni che permettano ai proprietari di aree e edifici oggetto di eventuale vincolo preordinato all'esproprio, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio di cui all'art. 36 della LR. 11/2004, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione procedente dell'area oggetto di vincolo.

Articolo 62 Fasce di tutela idrografia principale e servitù idrauliche

1. Sono vincolati ai fini di polizia idraulica e di tutela dal rischio idraulico:
 - a) i canali irrigui o di bonifica ai sensi del RD. 368/1904 titolo 6° artt. dal 132 al 140;
 - b) i corsi d'acqua pubblici ai sensi del RD. 523 /1904 artt. dal 93 al 99.
2. La rete idrografica dei fiumi, torrenti e canali comprese le golene, è soggetta a tutela vincolate ai sensi dell'art. 41 LR. 11/2004 per una fascia di profondità di almeno m.100 dal ciglio o dall'unghia esterna dell'argine principale, oppure a partire dal limite dell'area demaniale qualora più ampia:
 - a) torrente Laverda;
 - b) torrente Ghebo Longhella.
3. Il PI può stabilire, limitatamente alle aree urbanizzate ed a quelle alle stesse contigue per le attività ammesse dall'articolo 32 delle NTA del PAT (ricucitura del tessuto urbano esistente), distanze diverse da quelle previste al co.2, tenuto conto degli allineamenti esistenti nell'ambito dell'urbanizzazione consolidata o di trasformazione previsti dal PAT medesimo, previo parere favorevole vincolante espresso dall'ente preposto alla tutela idraulica.

PRESCRIZIONI

4. All'interno delle aree urbanizzate (urbanizzazione consolidata e degli ambiti di edificazione diffusa) esistenti e/o in previsione di cui al co.5 si applicano i limiti all'attività edilizia previsti dalle norme vigenti in materia di Polizia Idraulica e di tutela dal rischio idraulico.
5. Per i corsi d'acqua cui al precedente co.1 a) in conformità all'art. 133 del RD n. 368/1904:



- a) va mantenuta libera da qualsiasi impedimento e ostacolo al transito dei mezzi manutentori, una fascia di almeno m. 4,00 a partire dal piede dell'unghia arginale o dal ciglio del corso d'acqua;
 - b) sono previste fasce di rispetto idrauliche inedificabili di m. 10,00 su entrambi i lati dei corsi d'acqua, a partire dal piede dell'unghia arginale o dal ciglio del corso d'acqua. Eventuali interventi all'interno di tale fascia devono essere sottoposti all'approvazione del Consorzio di Bonifica competente;
 - c) le fabbriche, piante e siepi esistenti o che per una nuova opera di una bonificazione risultassero a distanza minore di quelle indicate nelle lettere a) e b) dell'art. 133 del RD. 368/04, sono tollerate qualora non rechino un riconosciuto pregiudizio; ma giunte a maturità o deperimento, non possono essere surrogate fuorché alle distanze stabilite.
6. Per i corsi d'acqua cui al precedente co.1 b) in conformità all'art. 96 del RD n.523 /1904:
- a) va mantenuta libera da qualsiasi impedimento e ostacolo al transito dei mezzi manutentori, una fascia di almeno m. 4,00 a partire dal piede dell'unghia arginale o dal ciglio del corso d'acqua;
 - b) sono previste fasce di rispetto idrauliche inedificabili di m. 10,00 su entrambi i lati del corso d'acqua, a partire dal piede dell'unghia arginale o dal ciglio del corso d'acqua. Eventuali interventi entro la fascia di rispetto devono essere sottoposti al parere del Genio Civile.
7. Qualsiasi intervento o modificazione della esistente configurazione all'interno della fascia di rispetto e servitù idraulica dei corsi d'acqua cui precedente co.1 dovrà essere oggetto di specifica autorizzazione a titolo precario da parte dell'Ente Gestore (consorzio di Bonifica o Genio Civile), fermo restando che dovrà permanere completamente sgombero da ostacoli e impedimenti al libero transito dei mezzi adibiti alla manutenzione e all'eventuale deposito dei materiali di espurgo una fascia di larghezza pari a m. 4,00 .
Le distanze da manufatti, recinzioni, edifici, ecc. dal ciglio superiore della scarpata di un corso d'acqua, o dal piede esterno dell'argine se presente, vanno computate dalla proiezione in pianta di eventuali sporgenze, oggetti o altro; le fasce di rispetto si applicano anche alle eventuali opere insistenti nel sottosuolo (sottoservizi, piani interrati, ecc.).
La realizzazione di attraversamenti e, più in generale, di qualsiasi opera o intervento che possa comportare un'occupazione, anche temporanea, del sedime dei corsi d'acqua gestiti dal consorzio, dovrà essere oggetto di specifica Concessione a titolo precario.
8. All'esterno delle aree urbanizzate ed all'interno delle zone di tutela individuate ai sensi del co. 2 del presente articolo, non sono ammesse nuove costruzioni. Per le costruzioni esistenti si applicano i limiti all'attività edilizia previsti dalle norme vigenti in materia di Polizia Idraulica e di tutela dal rischio idraulico.
9. All'interno delle zone di tutela di cui co.2 del presente articolo sono ammessi esclusivamente:
- a) interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'articolo 3, co.1, lett.a), b), c) e d) del DPR. 380/2001;
 - b) gli interventi previsti dal titolo V della LR n.11/2004, in conformità con i criteri di cui alla DGRV n.3178 del 08.10.2004, limitatamente a quanto



- previsto dall'articolo 44, co.4, lett. a), mediante recupero dell'annesso rustico posto in aderenza al fabbricato esistente e con le medesime caratteristiche architettoniche;
- c) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente, o atto all'eliminazione delle barriere architettoniche;
 - d) opere pubbliche compatibili con la natura ed i vincoli di tutela;
 - e) la realizzazione di piste ciclabili e/o percorsi pedonali.
10. Gli interventi edilizi di cui al precedente co.11, lett. a), b) e c) potranno essere autorizzati:
- a) purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente verso il fronte di rispetto;
 - b) previo nulla osta dell'autorità preposta alla tutela di polizia idraulica e/o dal rischio idraulico, secondo i rispettivi ambiti di competenza.
11. Qualsiasi intervento o modificazione della esistente configurazione, con particolare riferimento a fabbricazioni, piantagioni e/o movimentazioni del terreno, depositi di materiali, all'interno della fascia di servitù idraulica di 10 ml dai cigli esistenti o dal piede della scarpata esterna dell'argine esistente se arginati, sarà oggetto, anche ai fini della servitù di passaggio, a quanto previsto dal Titolo VI (Disposizioni di Polizia idraulica) del RD n.368/04 e dal RD n.523/04, e dovrà quindi essere specificamente autorizzato a titolo di precario dal Consorzio, fermo restando che dovrà permanere completamente sgombera da ostacoli e impedimenti al libero transito dei mezzi adibiti alla manutenzione e all'eventuale deposito di materiali di espurgo una fascia di larghezza pari a 4,00 ml; saranno inoltre da ritenersi vietate nuove edificazioni a distanze inferiori a 10 ml a meno di giustificate motivazioni acquisite dal Consorzio di Bonifica competente, tranne che per Acque Pubbliche superiori nel qual caso i 10 ml saranno inderogabili ai sensi del RD n.523/04; si specifica inoltre che per eventuali scarichi di acque trattate di qualsiasi genere in corpi idrici superficiali dovrà essere richiesta apposita concessione ai sensi dell'articolo 15 della LR n.1/91 e acquisiti ulteriori atti autorizzativi di competenza di Enti, in particolare ai sensi del Dlgs n.152/06 e al Piano di Tutela delle Acque. Qualsiasi intervento ricadente nelle fasce di rispetto idraulico dei corsi d'acqua di competenza del Genio Civile dovrà essere autorizzato, in seguito a presentazione di apposita istanza di concessione/autorizzazione idraulica, dallo stesso Ente.
12. Si richiamano altresì le disposizioni inerenti i corsi d'acqua principali e quelle contenute nella Valutazione di compatibilità idraulica allegata al PAT e al PI.

Articolo 63 Allevamenti zootecnici intensivi / fasce di rispetto

1. Per gli allevamenti zootecnici intensivi si applicano le specifiche disposizioni di cui alla LR. 11/2004 e della DGR. 856/2012.
2. I PI verificano con specifico studio agronomico nell'elaborato "P-01:Vincoli e Tutele" gli allevamenti intensivi presenti nel territorio e individua i tre tipi di fasce di rispetto:



- a) distanze minime reciproche degli allevamenti dai limiti della zona agricola: è la distanza che un allevamento deve rispettare del tessuto non agricolo;
 - b) distanze minime reciproche tra allevamenti e residenze civili concentrate (centri abitati): Distanza minima che l'allevamento deve mantenere dai centri abitati così come individuati dal codice della strada;
 - c) distanze minime tra allevamenti e residenze civili sparse: è la distanza minima che un allevamento deve mantenere da una qualsiasi residenza civile indipendentemente del tessuto in cui ricade.
3. La DGR 856/2012 individua ai co.7, 7bis, 8, 9, 9bis, le indicazioni relativamente alle modifiche delle fasce di rispetto e le eventuali deroghe da applicare in caso di realizzazione di nuovi insediamenti.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

4. A corredo dei progetti edilizi riguardanti gli allevamenti zootecnici intensivi dovranno essere allegati, oltre a quanto richiesto dalla LR. 11/2004:
- a) un elaborato tecnico-agronomico sulle modalità di gestione delle deiezioni animali nel centro aziendale durante la loro eventuale distribuzione agronomica; in questo caso si deve allegare copia della comunicazione e/o copia del piano di utilizzazione agronomica previsto dalla normativa vigente per allevamenti esistenti;
 - b) un elaborato agronomico-urbanistico che definisca le motivazioni della localizzazione prescelta per le strutture, in relazione alla consistenza ed alle caratteristiche delle aree di pertinenza dell'intervento, le caratteristiche dei corpi idrici presenti in un raggio di m. 400 e la direzione dei venti dominanti;
 - c) l'elaborato tecnico-agronomico deve riportare il calcolo del peso vivo a fine ciclo dell'allevamento, il numero di capi previsto, il tipo di stabulazione e il sistema di pulizia, il sistema di ventilazione, il sistema di stoccaggio delle deiezioni, il numero e la durata dei cicli e la loro distribuzione temporale nell'arco di un anno, l'eventuale predisposizione di impianti di abbattimento delle polveri e trattamento delle emissioni ed ogni altra indicazione che si ritenga utile ai fini di una migliore caratterizzazione dell'allevamento stesso; per tali interventi va descritto a seconda della tipologia degli animali allevati la tipologia costruttiva e materiali che possono essere diversi rispetto a quelli degli altri fabbricati rurali quali strutture metalliche, tamponamenti e coperture in pannelli sandwich facilmente pulibili ed igienicamente più validi;
 - d) un elaborato grafico con individuazione della consistenza e l'ubicazione della siepe arborea prevista a mascheramento dell'allevamento e le eventuali altre misure da adottarsi per il contenimento dell'impatto ambientale con eventualmente per gli allevamenti intensivi anche un rendering che visualizzi il risultato ottenibile;
 - e) una completa documentazione fotografica del sito.
5. Gli allevamenti zootecnici intensivi sono da intendersi come potenziali elementi generatori di vincolo non cogente ma ricognitivo. L'aggiornamento della loro situazione in termini, ad esempio, di consistenza, tipologia animali allevamenti, ubicazione dell'attività o ubicazione dei parametri di classificazione a causa di modifiche normative, dovrà essere costantemente



monitorato dagli Uffici comunali competenti, anche d'intesa con gli altri Enti pubblici preposti, con i soggetti interessati e/o con le associazioni di categoria (ULSS, ARPAV, Associazioni Agricole, AVEPA ecc.), attraverso specifica e formale convenzione.

6. L'eventuale aumento di potenzialità intensiva dell'allevamento, potrà avvenire previa valutazione di compatibilità tecnica, al fine di evitare che il conseguente ampliamento della relativa fascia di rispetto, non contrasti con le previsioni del PAT – PI e non vada a ledere eventuali diritti acquisiti da parte di altri soggetti.
7. Il Comune in sede di richiesta di nuove edificazioni e di rilascio delle autorizzazioni sia di carattere residenziale, produttivo, sia diffuse che concentrate, verificherà il rispetto dei requisiti di cui alla DGR 856/2012, prevedendo nel caso l'applicazione del comma 9 bis della DGR 856/2012.

Articolo 64 Reti tecnologiche principali, elettrodotti/fasce di rispetto

1. Trattasi di fasce di tutela dai campi elettromagnetici generati da elettrodotti.
2. Le fasce riportate nell'elaborato P-01 "Vincoli e Tutele" sono adeguate alla determinazione dell'Ente gestore TERNA spa, di cui alla nota PGN. 6236 del 14 ottobre 2010.
3. La tavola "P-01: Vincoli e Tutele" individua le fasce di rispetto degli elettrodotti sulla base della L. 36/2001 e della la metodologia di calcolo prevista dall'art.6 del DPCM 08.07.2003. Sulla base di tale metodologia, è disponibile presso gli uffici del Comune una cartografia contenente le fasce di rispetto di cui al sopra citato articolo 6 quali distanze di prima approssimazione (Dpa); qualsiasi intervento in prossimità di tali fasce va puntualmente valutato dal gestore delle linee (TERNA o ENEL).

PRESCRIZIONI E VINCOLI

4. La localizzazione di nuovi elettrodotti, o la modifica degli esistenti è subordinata alla verifica di conformità con le disposizioni delle leggi vigenti ed in particolare della Legge 36/2001, del DPCM 08.07.2003, e della legislazione nazionale e regionale di attuazione vigente.
5. Fatto salvo quanto previsto dalla legislazione regionale speciale in materia, nell'ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici generati da elettrodotti legittimamente assentiti ed eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui alla normativa vigente, non è consentita alcuna nuova destinazione di aree gioco per l'infanzia, ambienti abitativi, ambienti scolastici e luoghi adibiti a permanenza di persone per un tempo non superiore a quattro ore giornaliere.
6. Eventuali discordanze tra la situazione reale e quella indicata in grafia dal PAT e PI relativamente al tracciato degli elettrodotti, si risolvono a favore della situazione di fatto documentata.
7. Il PI possono individuare gli edifici soggetti a demolizione per il raggiungimento degli obiettivi di tutela di cui al presente articolo e applicare il procedimento del credito edilizio e compensazione urbanistica di cui alle presenti NTO.

Articolo 65 Risorse idropotabili – fasce di rispetto

1. Trattasi delle risorse idropotabili e relative fasce di rispetto.

**PRESCRIZIONI E VINCOLI**

2. Per le risorse idropotabili si applicano le norme di tutela e salvaguardia previste dal DLgs 152/06 e smi, della Direttiva 2000/60/CE del 23/10/2000 e relative norme di recepimento e del Piano Regionale di Tutela delle Acque.
3. Va, altresì, rispettato il RD.1775 del 11/12/1933 e l'obbligo di nullaosta del Genio Civile, ai sensi della LR.27 del 27/11/2003 (art.18).

Articolo 66 Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico

1. Sono individuate nell'elaborato P-01 "Vincoli e Tutele" le stazioni radiobase presenti nel territorio comunale.
2. Per tali impianti e per eventuali nuove installazioni si richiamano le disposizioni di cui al DPCM 18 luglio 2003 ed al DLgs 259/2003.
3. Ai sensi dell'art. 8 co. 6 della L. 36/2001, il Comune predisporrà un piano di settore con relativo regolamento per assicurare il corretto insediamento urbanistico e territoriale degli impianti e minimizzare l'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici, considerando anche i valori paesaggistici e ambientali del territorio comunale. L'installazione di nuovi impianti dovrà essere concertata con le ditte gestrici degli impianti, sulla base di un piano pluriennale che dovrà individuare:
 - a) ambiti in cui la localizzazione è vietata in quanto riconducibili, a titolo esemplificativo, ad alcune delle seguenti situazioni:
 - aree e siti sensibili (scuole, asili nido, case di cura e riposo, etc.);
 - area di pregio storico-architettonico;
 - area di pregio paesaggistico-ambientale;
 - elemento significativo da salvaguardare;
 - edificio di valore storico-ambientale;
 - ambito di rispetto elementi/edifici tutelati;
 - ambito di sostegno dei valori immobiliari (in cui la localizzazione di un impianto ne determina una forte riduzione);
 - ambito di salvaguardia delle relazioni visive con i centri edificati;
 - elementi naturali di pregio;
 - b) ambiti in cui la localizzazione è limitata e può avvenire solamente previa deliberazione del Consiglio Comunale basata, a titolo esemplificativo, sui seguenti criteri:
 - preferenza per gli ambiti già compromessi dal punto di vista urbanistico-edilizio;
 - salvaguardia dei valori ambientali e paesaggistici e gli interessi storici, artistici e architettonici;
 - mitigazione, per quanto possibile, dell'impatto visivo e salvaguardia della godibilità dei monumenti e delle aree di particolare pregio, con riferimento anche ai correlati effetti prospettici;
 - tutela visiva rispetto ai locali con permanenza di persone;
 - dimostrazione che il sito consenta di conseguire un apprezzabile miglioramento della continuità del campo elettromagnetico rispetto alle "zone di potenziale localizzazione";
 - c) ambiti di potenziale localizzazione comprendenti, a titolo esemplificativo:
 - zone produttive;



- zone per impianti tecnologici
- in cui l'installazione delle antenne radio-base deve comunque risultare compatibile con le esigenze della circolazione stradale e con la disciplina in materia urbanistica ed ambientale.

NUOVE INSTALLAZIONI: PROCEDURE

4. Le installazioni ed i trasferimenti delle stazioni radio base per la telefonia cellulare su aree pubbliche o private e le relative recinzioni e pertinenze tecnologiche saranno soggette al rilascio di Permesso di Costruire. Il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla presentazione di:
 - una dichiarazione da parte del progettista, con la quale si attesta che il progetto dell'impianto rispetta i valori di campo elettrico e magnetico previsti dalla normativa vigente;
 - una dichiarazione da parte del richiedente o dei gestori della telefonia, con la quale gli stessi si impegnano a realizzare l'impianto in conformità al progetto presentato e autorizzato, e di mantenerlo in esercizio conformemente ai livelli di progetto;
 - nulla osta dell'ARPAV, corredato dallo studio degli eventuali effetti cumulativi dovuti ad altri impianti e/o sorgenti di onde elettromagnetiche presenti nelle vicinanze, da acquisire a cura e spese dei richiedenti;
 - Valutazione di Impatto Ambientale da parte dell'Ente competente, ove prescritta dalla LR. 10/1999.
5. Il Comune, tramite l'ARPAV, od organismi di sua fiducia, provvederà alla verifica della conformità dell'impianto rispetto al progetto autorizzato tramite misurazioni aggiornate, sia del campo elettrico che del campo magnetico, in base alle disposizioni legislative vigenti al momento della misura medesima.
6. Il rilievo di valori di campo più elevati di quelli previsti dal decreto sopraccitato, in contrasto, quindi, con quelli con la anzidetta dichiarazione, comporterà conseguenze penali in caso di dichiarazioni mendaci e falsità in atti previste dall'art. 26 della L. 4 gennaio 1968, n. 15 e la immediata disattivazione dell'impianto fino a quando non saranno adottati opportuni interventi di risanamento tesi a riportare l'entità dei valori dei campi elettromagnetici secondo quanto previsto dalle norme e dal progetto autorizzato.
7. Contestualmente alla comunicazione dell'intervenuta fine dei lavori prodotta con dichiarazione del direttore dei lavori, dovrà essere prodotta da professionista abilitato, diverso sia dal progettista che dal direttore dei lavori, certificato di collaudo attestante che l'impianto così come realizzato, verificato in condizioni di esercizio, rispetta i limiti prescritti dalla normativa vigente, nonché le caratteristiche prescritte dal Comune, fermo restando che in assenza dello stesso collaudo, l'impianto non potrà essere attivato.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

8. Fatte salve eventuali norme speciali regionali in materia, nell'ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui al DPCM 8 luglio 2003 e dalle disposizioni regionali di attuazione, generati da sorgenti fisse legittimamente assentite, non è consentita la realizzazione di nuovi edifici o ampliamenti di quelli esistenti adibiti a permanenza di persone non inferiore a quattro ore continuative, e



loro pertinenze esterne, o che siano fruibili come ambienti abitativi quali balconi, terrazzi e cortili (esclusi i lastrici solari) o la realizzazione di aree destinate ad essere intensamente frequentate.

9. Ai fini dell'installazione degli impianti, si prevede che:
 - a) siano preventivamente acquisiti i nulla osta degli enti preposti alla tutela degli eventuali vincoli esistenti;
 - b) siano realizzate le infrastrutture con materiali e tecnologie tali da assicurarne, anche sotto l'aspetto estetico, il miglior inserimento nell'ambiente e con sistemi strutturali tali da garantirne la sicurezza; in ogni caso i pali/tralicci dovranno essere dimensionati per ricevere gli impianti di almeno n. 2 gestori al fine di favorirne, salvo motivi di ordine tecnico, l'uso in comune. Non è ammessa l'installazione di pali o tralicci con sbracci o con ballatoi;
 - c) sia utilizzata la migliore tecnologia per ridurre al minimo possibile l'esposizione della popolazione al campo elettromagnetico, in base ai principi di cautela e nel rispetto delle compatibilità ambientali (maggiore direzionamento della radiazione, corretta costruzione dei tralicci e degli impianti, riduzione del numero, della potenza e della massima dimensione delle antenne);
 - d) siano rispettati i limiti di inquinamento acustico per le immissioni di rumore causate dall'impianto;
 - e) sia collocato, alla base del palo/traliccio un cartello ben visibile che segnali la presenza dei sistemi radianti mascherati.

Articolo 67 Ville Venete e contesti figurativi

1. Sono individuate nell'elaborato P-01 "Vincoli e Tutele" le ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto regionale per le Ville venete "Ville Venete – Catalogo e Atlante del Veneto" e i relativi contesti figurativi. Sono riportate nel catalogo dell'Istituto per le Ville Venete:
 - a) Villa Chiericati, Cabianca, Mugna, Tamaro, Lambert, Showa Academia Musicae-Tosei Gakuen;
 - b) Barchesse di Villa Chiericati, Cabianca, Mugna, Tamaro, Lambert, Showa Academia Musicae-Tosei Gakuen;
 - c) Villa Palazzi, Basso, Cuman a Schiavon;
 - d) Villa Scanagatta, Mascarello – Vigolo a Schiavon;
 - e) Cà Poli a Schiavon;
 - f) Cà Cogo a Longa (Loc. Campogallo);
 - g) Villa Rota a Schiavon (ex municipio);
 - h) Villa Negri, Arrigoni, Zilio, Feriani a Longa;
 - i) Villa Maragno a Longa.
2. Gli immobili possono essere utilizzati per le attività di servizio e per il tempo libero, nel rispetto della presente disciplina, escludendo ogni nuova edificazione. Per i complessi di cui al co.1 lettere a) b) del presente articolo sono ammesse le funzioni disposte dal PTCP.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

3. I manufatti di cui al presente articolo sono catalogati con specifiche schede puntuali e classificazione degli interventi ammessi cui allegato D delle NTO "Beni Culturali, individuazione e classificazione degli interventi ammessi" e



- allegato E "Centro storico: categoria degli edifici e modalità di intervento". Ove non sono definiti schede puntuali, per gli edifici individuati quali Ville Venete o edifici di valore storico-culturale, valgono in generale le prescrizioni e i vincoli cui al precedente art.54 co.4 e 5, fatte salve eventuali disposizioni sovraordinate. In mancanza di specifiche disposizioni per gli edifici esistenti compresi nei contesti figurativi sono ammessi gli interventi cui lett. a) b) c) d) del co.1 art. 3 del DPR.380/2001, gli interventi di ristrutturazione edilizia sono realizzabili mediante l'approvazione di un attento studio planivolumetrico mediante rendering e foto inserimento e previo parere favorevole obbligatorio vincolante del responsabile dell'ufficio edilizia privata e urbanistica e della Commissione Edilizia Comunale.
4. Negli ambiti delle ville venete e dei contesti figurativi individuati dal PI e dalla pianificazione di livello superiore non sono ammesse nuove edificazioni né ampliamenti degli edifici esistenti. Gli interventi sul patrimonio esistente dovranno essere volti a:
- salvaguardare la visuale sui beni oggetto di tutela anche in riferimento ai principali coni visuali di percezione del bene esterni al contesto figurativo;
 - prevedere forme di mitigazione e schermatura a mezzo di elementi vegetali al fine di mascherare situazioni incongrue con le finalità della tutela esterne all'ambito da proteggere;
 - mantenere e valorizzare l'integrità degli aspetti naturali e paesaggistici del contesto territoriale nel quale il bene oggetto di tutela è inserito;
 - favorire l'eliminazione degli elementi detrattori o incongrui al fine di migliorare la percezione visiva dell'ambito oggetto di tutela.
5. All'interno dei contesti figurativi anche non funzionalmente pertinenti agli immobili, non possono essere realizzate opere di modifica dei tracciati stradali storici esistenti, del sistema ambientale storico, con particolare riferimento agli elementi vegetazionali, l'installazione di infrastrutture tecnologiche (elettrorodotti, impianti di telefonia mobile, ecc.) che incidano negativamente sul sistema figurativo. Devono in ogni caso essere garantiti:
- a) la conservazione dei coni ottici privilegiati e delle vedute panoramiche dei beni, anche mediante la creazione di quinte atte a valorizzare la visibilità d'insieme degli stessi;
 - b) la tutela degli aspetti naturali del territorio storico;
 - c) il divieto di smembramenti e comunque separazione tra aree verdi, edifici e contesto paesaggistico che possano comprometterne l'integrità e le relazioni con l'immediato intorno;
 - d) la conservazione dei beni attraverso interventi di manutenzione continua e programmata in rapporto al tipo di uso previsto, alla tipologia e alla composizione delle masse arboree;
 - e) evitare l'introduzione di specie non pertinenti e mantenere in efficienza gli elementi di arredo storico presenti;
 - f) il colore delle facciate, dei manufatti e degli spazi scoperti dovrà essere in armonia con la bellezza del contesto figurativo.

Articolo 68 Edifici e complessi di valore monumentale-testimoniale

1. Il PI dichiara per gli edifici di interesse monumentale-testimoniale l'obiettivo di garantire un'adeguata valorizzazione e riqualificazione. I manufatti sono stati



individuati nell'elaborato P-01 "Vincoli e Tutele" e le relative schedature sono catalogate nell'allegato D delle NTO "Beni Culturali, individuazione e classificazione degli interventi ammessi" e allegato E "Centro storico: categoria degli edifici e modalità di intervento".

2. A ciascun fabbricato, o sua porzione, così come individuato nelle tavole del PI "P-04: Disciplina del suolo - zone significative" è assegnato un grado di tutela in relazione ai valori storici, architettonici, ambientali e culturali a prescindere dalla specifica qualità architettonica. Il PI all'art.10 co.3 delle NTO definisce le modalità di intervento secondo la catalogazione sotto riportata:
 - edifici di notevole valore storico, artistico ed architettonico (GRADO 1 o RR);
 - edifici di riconosciuto valore ambientale-testimoniale (GRADO 2 o RTA);
 - edifici di valore ambientale (GRADO 3 o RTB);
 - edifici privi di valore ambientale (GRADO 4 o RTG).

L'intervento edilizio ammesso, dovrà risultare conforme al grado di protezione attribuito.

3. Per i fabbricati non ricadenti in tessuto agricolo, le destinazioni d'uso ammesse, salvo diversa specifica indicazione, sono quelle proprie di ciascun tessuto su cui ricade il fabbricato purché compatibili con l'esigenza primaria di tutelare il manufatto coerentemente al grado di tutela assegnato. Per i fabbricati ricadenti in tessuto agricolo, salvo diversa specifica indicazione, è ammesso il recupero a residenza di tutto il volume esistente che comunque abbia caratteristiche tipologiche adattabili alla residenza; nel caso di riconversione degli annessi rustici non più funzionali, in via preliminare viene vietata la possibilità di costruire nuovi annessi rustici nell'area di pertinenza del fabbricato oggetto di trasformazione e nel fondo di riferimento, fatte salve le prerogative di cui al titolo V della LR.11/2004, riferite al complesso dei fabbricati aziendali.

Articolo 69 Pertinenze scoperte da tutelare

1. Comprende le aree funzionalmente pertinenti ai complessi monumentali, alle ville venete o in relazione alla percezione delle più significative strutture insediative storiche, la cui tutela appare necessaria alla comprensione dell'insieme architettonico-paesaggistico che costituisce un'eccellenza del territorio.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

2. Gli interventi sugli immobili ricadenti all'interno degli ambiti delle pertinenze scoperte da tutelare ai sensi del presente articolo debbono:
 - garantire la conservazione dei coni ottici privilegiati e delle vedute panoramiche dei beni anche mediante la creazione di quinte o di elementi mitigatori atti a valorizzare la visibilità d'assieme degli stessi;
 - il mantenimento e la valorizzazione degli aspetti naturali del territorio storico-agrario ricompreso e circostante.
 - 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;
3. Dovranno essere eliminati/sostituiti gli elementi detrattori delle aree ricomprese all'interno degli ambiti delle pertinenze scoperte da tutelare quali:



- le cartellonistiche pubblicitarie;
 - impianti tecnologici fuori terra (tralicci, cabine, etc ...);
 - opere edilizie non congrue (murature in cemento, edifici precari, etc ...);
4. Sono vietati in tali ambiti:
- gli smembramenti e comunque separazione tra aree verdi, edifici e contesto paesaggistico che possano compromettere l'integrità dei beni succitati e le relazioni tra i suddetti beni ed il loro immediato intorno;
 - 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.
 - la realizzazione di nuovi edifici e/o manufatti e l'ampliamento degli edifici esistenti ad eccezione dell'ampliamento per l'adeguamento alla normativa igienico sanitaria.
5. I manufatti a salvaguardia dei quali sono state create le pertinenze scoperte da tutelare di cui al presente articolo sono catalogati con specifiche schede puntuali e classificazione degli interventi ammessi di cui allegato D delle NTO "Beni Culturali, individuazione e classificazione degli interventi ammessi". Per gli edifici esistenti privi di valore monumentale testimoniale compresi nei contesti figurativi sono ammessi gli interventi cui lett. a) b) c) del co.1 art. 3 del DPR.380/2001. Gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui alla lettera d) del co. 1 art. 3 del DPR. 380/2001, sono realizzabili, esclusivamente senza possibilità di ampliamento, mediante l'approvazione di un attento studio planivolumetrico mediante rendering e foto inserimento e previo parere favorevole obbligatorio vincolante del responsabile dell'ufficio edilizia privata e urbanistica e della Commissione Edilizia Comunale; gli interventi di ristrutturazione edilizia attuati mediante demolizione e ricostruzione non potranno prevedere modifiche di sagoma o sedime dell'edificio ad eccezione dei casi in cui sia dimostrato che la modifica di sagoma e/o sedime migliori la percezione e la comprensione degli edifici di valore monumentale e vi sia il parere favorevole obbligatorio vincolante del responsabile dell'ufficio edilizia privata e urbanistica e della Commissione Edilizia Comunale.

Articolo 70 Coni visuali

1. Sono individuati nell'elaborato P-01 "Carta dei vincoli e delle Tutele", i principali coni visuali che segnalano l'esigenza di tutelare vedute di elevato valore ambientale e paesaggistico a partire da un punto di osservazione privilegiato o di immediata percezione da uno spazio pubblico (viabilità, percorsi ciclopedonali, etc...).
2. Gli interventi di trasformazione urbanistica/edilizia che si frappongono tra il punto di ripresa del cono visuale e il contesto da tutelare dovranno essere specificatamente valutati, in riferimento alle interferenze prodotte sul contesto paesaggistico stesso.
3. All'interno del cono visuale aperto sono di norma vietate le nuove edificazioni:
 - a) in generale sono altresì vietate le trasformazioni significative del territorio che incidono sulla percezione delle preesistenze ambientali significative.



- b) per gli edifici esistenti negli ambiti di cono visuali sono sempre ammessi gli interventi di Restauro e Risanamento conservativo e di Ristrutturazione edilizia.
4. E' ammesso, in sede di progetto edilizio verificare la effettiva percezione del cono visuale, anche attraverso simulazioni alternative al cono visuale codificato nel Pl. Il comune potrà, pertanto, autorizzare leggeri spostamenti del cono visuale sulla base dei risultati delle simulazioni di cui sopra.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

5. La salvaguardia del quadro panoramico meritevole di tutela è assicurata mediante puntuale istruttoria che verifichi il rispetto delle caratteristiche paesaggistiche ed ambientali, salvaguardando gli elementi di tutela e rimuovendo gli elementi detrattori inerenti la localizzazione ed il dimensionamento delle opere consentite.
6. In fase di progettazione si dovrà prestare cura ed attenzione alle tipologie architettoniche degli edifici, in particolare rispetto ai cono visuali presenti, svolgendo soprattutto studi specifici di inserimento architettonico per valutare la integrabilità delle opere nel paesaggio tenendo conto anche delle caratteristiche specifiche ed identitarie del luogo interessato.

Articolo 71 Centri storici

1. Il Pl in coerenza con il PAT ha individuato come centri storici i tessuti insediativi urbani che conservano nell'organizzazione territoriale, nell'impianto urbanistico o nelle strutture edilizie i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni economiche, sociali, politiche e culturali.
Il Pl individua nei centri antichi la risorsa principale per il mantenimento del valore dell'identità culturale degli insediamenti e delle comunità locali e per l'incremento della fruizione turistica, culturale e ambientale, del territorio provinciale, e li classifica, conformemente alle indicazioni formulate dal PTCP:
- Schiavon capoluogo, come "centro storico di medio interesse";
 - Longa, come "centro storico di medio interesse".
2. Gli interventi consentiti, individuati negli elaborati P-04 "Disciplina del suolo - zone significative 1:1000" sono prevalentemente orientati a conservare e valorizzare gli elementi costitutivi del tessuto edilizio e consentire una lettura integrata dei caratteri identificativi e della morfologia del centro storico e dei singoli insiemi urbani che lo compongono, in coerenza con il processo di formazione urbana.
3. Le categorie di intervento degli edifici e dei contesti meritevoli di tutela e valorizzazione corrispondono:
- a) GRADO 1 o RR - edifici di notevole valore storico, artistico ed architettonico per gli interventi ammessi si rimanda all'art.10 co.4 c) - NTO;
 - b) GRADO 2 o RTA - edifici di riconosciuto valore ambientale-testimoniale per gli interventi ammessi si rimanda all'art.10 co.4 d) - NTO;
 - c) GRADO 3 o RTB - edifici di valore ambientale per gli interventi ammessi si rimanda all'art.10 co.4 e) - NTO;
 - d) GRADO 4 o RTG - edifici privi di valore ambientale per gli interventi ammessi si rimanda all'art.10 co.4 f) - NTO;



- e) edifici privi di valore ambientale-testimoniale che non costituiscono motivo di disagio urbano. L'intervento ammesso è la demolizione parziale o totale cui art.10 co.4 h) - NTO. Sono ammessi ampliamenti per comprovate esigenze igienico-sanitarie e funzionali. In ogni caso i nuovi edifici dovranno integrarsi con l'edilizia esistente, sia nei caratteri formali, che nell'impiego dei materiali della tradizione locale. Le destinazioni d'uso sono quelle ammesse dal tessuto urbanistica. Qualora gli edifici compresi in tale classe risultino turbativi dell'ambiente urbano, l'intervento ammesso è la ristrutturazione urbanistica, per la quale sono consentiti tutti gli interventi rivolti a sostituire o modificare sostanzialmente, anche attraverso l'alterazione planivolumetrica di un edificio o di un gruppo di edifici, il tessuto urbanistico esistente e il rapporto con le aree limitrofe. Gli interventi dovranno essere preceduti da ampia e dettagliata disamina degli elementi costitutivi delle aree limitrofe in modo da consentire un organico e riqualificante reinserimento delle nuove previsioni, le quali dovranno, certamente, riguardare aspetti di disegno urbano.
4. Il PI potrà variare la categoria attribuita ai manufatti dal PAT, previa indagine storica e tecnica, ammettendo una tendenza verso la categoria immediatamente inferiore o superiore rispetto al valore attribuito. Ai fini della ammissibilità della variazione è necessario il parere del Responsabile del Servizio Edilizia Privata, sentita la Commissione Edilizia, con la successiva deliberazione di presa d'atto del Consiglio Comunale. Le variazioni non potranno in ogni caso riguardare gli edifici di "notevole valore storico, artistico ed architettonico" o di "privi di valore ambientale-testimoniale". Sono comunque prevalenti le disposizioni indicate da enti ed autorità preposte alla tutela dei beni culturali, rispetto a quelle previste del PAT e dal PI.

Articolo 72 Tutela dei valori naturalistici e paesaggistici (Rete ecologica)

1. La rete ecologica è intesa come sistema interconnesso di habitat avente la funzione di salvaguardare la biodiversità e le dinamiche ecologiche a supporto di uno sviluppo sostenibile. La diversità biologica comprende la variabilità degli organismi viventi di ogni origine, compresi gli ecosistemi terrestri, acquatici ed i complessi ecologici di cui fanno parte.
2. Obiettivo primario della rete ecologica è mantenere spazio per l'evoluzione del paesaggio e delle sue dinamiche ecologiche, in cui la diversità possa autonomamente progredire senza impedimenti e dove il peso delle azioni antropiche sia commisurato con alti livelli di autopoiesi del sistema ambientale.
3. È individuata nell'elaborato P-03 "Disciplina del suolo" la rete ecologica che è definita dal seguente insieme di elementi costitutivi di livello comunale:
 - a) **aree nucleo** (core areas): coincidono con aree già sottoposte o da sottoporre a tutela, ove sono presenti biotopi, habitat naturali e seminaturali, ecosistemi di terra e di mare che si caratterizzano per l'alto contenuto in naturalità. Tali aree possiedono un valore ecologico ed una naturalità elevati e sono importanti dal punto di vista storico, scenico, artistico. Esse richiedono perciò un'attenta tutela e in taluni casi anche la valorizzazione.



Nel territorio comunale di Schiavon le aree centrali coincidono con gli elementi del SIC "Bosco di Dueville e risorgive limitrofe". In particolare questi comprendono le aste fluviali del Torrente Laverda e del Fiume Ghebo, che si sviluppano nella parte occidentale del comune con orientamento nord-sud.

- b) **zone cuscinetto** (buffer zone): hanno la funzione di evitare situazioni critiche che possono crearsi fra i nodi, i corridoi ecologici in caso di contatto diretto con fattori significativi di pressione antropica quali i centri abitati. Nello specifico le zone cuscinetto costituiscono delle fasce esterne di protezione ove siano attenuate ad un livello sufficiente le cause di impatto potenzialmente critiche;
- c) **corridoi ecologici** (wildlife ecological corridors): sono strutture del paesaggio preposte al mantenimento ed al recupero delle connessioni tra ecosistemi e biotopi. I corridoi sono finalizzati a supportare lo stato ottimale della conservazione delle specie e degli habitat presenti nelle aree ad alto valore naturalistico, favorendone la dispersione e garantendo lo svolgersi delle relazioni dinamiche. La loro presenza consente di superare le discontinuità o quanto meno di mitigare "l'effetto barriera" tra le diverse zone in cui risiedono le sub-popolazioni di una specie. Da un punto di vista morfologico, i corridoi sono degli elementi lineari del paesaggio che differiscono per caratteristiche strutturali e funzionali dalle condizioni circostanti (matrice). Essi presentano una struttura che può essere distinta in due componenti, una orizzontale ed una verticale, e che è caratterizzata da una serie di parametri:
- la larghezza che ingloba l'effetto gradiente tra i due margini del sistema, le cui caratteristiche ambientali in genere differiscono tra loro e confinano con habitat diversi;
 - la porzione centrale che può possedere peculiarità ecologiche proprie o contenere ecosistemi diversi;
 - la composizione e la densità delle specie presenti;
 - l'altezza e stratificazione della vegetazione.

I corridoi rappresentano un elemento chiave delle reti ecologiche, poiché consentono la migrazione delle specie, all'interno e tra le aree nucleo presenti in un territorio o, più in generale, tra aree di origine (source) e di assorbimento (sink). Inoltre, i corridoi rendono possibile la colonizzazione di aree relitte marginali, altrimenti isolate.

Il ruolo che i corridoi ecologici esplicano all'interno di un paesaggio, è rappresentato da una serie di funzioni che sono state inquadrare da Forman (1995) in cinque principali categorie: habitat, origine (source), assorbimento (sink), trasporto (conduit), barriera/filtro (barrier/filter).

I corridoi ecologici possono essere suddivisi in due livelli: primari e secondari.

Nel territorio di Schiavon sono stati individuati come corridoi secondari i sistemi di siepi e filari che si articolano nel territorio comunale soprattutto nella sua porzione orientale. L'orientamento generale va da nord-est a sud-ovest, per poi ripiegare nuovamente verso est.

- d) **aree di restauro ambientale** (restoration areas): rappresentano delle unità para-naturali ricavate da interventi di rinaturalizzazione con lo scopo di



completare le lacune strutturali della Rete Ecologica e garantirne la funzionalità (APAT, 2003). Esse rappresentano pertanto zone degradate che, una volta riqualificate, possono essere funzionali ai processi di migrazione e di spostamento della fauna.

Nel territorio comunale le aree di restauro ambientale corrispondono alle zone cuscinetto adiacenti ai corridoi principali, nelle quali si prevedono azioni di rimboschimento con specie autoctone ed ecologicamente coerenti. Inoltre il PTCP della Provincia di Vicenza individua all'interno del territorio di Schiavon, due ambiti: nella parte a nordest una zona definita "aree agricole in destra Brenta" e a sudovest una zona definita "ambito di risorgiva".

- e) **pietre da guado** (stepping stones): rappresentano delle aree naturali minori dove gli organismi sostano e si rifugiano in modo temporaneo durante i loro spostamenti lungo delle ideali linee di passaggio. Tali elementi, nonostante le ridotte dimensioni, possono dare un contributo significativo alla dispersione degli organismi, tuttavia è indispensabile che la matrice circostante non abbia caratteristiche di barriera invalicabile. Per specie poco sensibili alla frammentazione, all'isolamento, alla qualità dell'habitat le pietre di guado possono essere rappresentate anche da habitat di origine antropica (rimboschimenti, zone umide artificiali, ecc.) (APAT, 2003).

Nel territorio di Schiavon si sono considerate come pietre da guado quegli elementi del territorio che presentano una naturalità più marcata rispetto alla matrice antropica e agricola circostante: il parco di Villa Chiericati – Lambert, e alcune formazioni boscate di origine antropica, presenti a sud-ovest del comune, che manifestano un carattere di discontinuità con la matrice aperta circostante.

4. Ai fini della fruizione turistica del territorio e della riqualificazione e potenziamento della rete ecologica, il PI programma, lungo direttrici strategiche preferenziali estese al territorio aperto e agli insediamenti, la messa a sistema delle aree per servizi e a verde in modo da garantire una maggiore funzionalità delle stesse, una migliore qualità del tessuto urbano in cui i servizi si integrano, il consolidamento e sviluppo di una rete di aree a verde connessa con il territorio aperto esterno agli insediamenti.
5. Le scoline, i fossi ed i capofossi dovranno essere mantenuti in funzione con argini in terra evitando qualsiasi forma di cementificazione. La viabilità rurale dovrà essere conservata in sterrato o eventualmente sostituita con fondo realizzato con materiali stabilizzati ecologici.
6. Nel caso di sistemazione o potenziamento di strade agro-silvo-pastorali o di collegamento con i nuclei rurali dovranno essere salvaguardati, compatibilmente con le esigenze tecniche, eventuali muri di sostegno o di recinzione esistenti in sassi e pietrame, garantendo che per la costruzione di nuove opere di sostegno, di contenimento e di presidio si faccia ricorso a tecniche di ingegneria naturalistica, anche con l'uso di terre rinforzate.
7. La progettazione del verde dovrà essere eseguita con l'obiettivo di sviluppare una diversità fitocenotica il più possibile elevata, controllando le specie utilizzate al fine di limitare lo sviluppo di specie non autoctone o di specie alloctone invasive.



8. In tutti gli ambiti di tutela di cui al presente articolo, sono vietate attività e interventi che possono comportare la distruzione delle caratteristiche di naturalità e biodiversità quali, a titolo esemplificativo: discariche di inerti; depositi di rifiuti o materiali di qualsiasi genere, in particolare lungo i corsi d'acqua; scavi e movimenti di terra in genere, allevamenti zootecnici intensivi.
9. Le misure di mitigazione/compensazione legate ad interventi di trasformazione devono intendersi da realizzarsi in via preferenziale all'interno delle aree della rete ecologica (vale a dire aree nucleo, buffer zone, e corridoi ecologici) presenti nello stesso ATO in cui è prevista la realizzazione degli interventi di trasformazione stessi. È consentita la monetizzazione delle mitigazioni e compensazioni ambientali di cui al presente comma.
10. Lo sviluppo della rete ecologica va incentivata con progetti misti pubblico-privato, attraverso sinergie tra l'Amministrazione Provinciale, l'Amministrazione comunale, gli enti territoriali (Consorzi di Bonifica) e le Associazioni agricole e produttive riconosciute.
11. La progettazione del sistema del verde urbano dovrà tenere conto del collegamento funzionale tra le componenti della rete ecologica.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

12. Non sono consentiti interventi che possano occludere o comunque limitare significativamente la permeabilità della rete ecologica. Al fine di garantirne l'efficacia, le opere di nuova realizzazione, sia edilizia che infrastrutturale, dovranno prevedere interventi contestuali e/o preventivi di mitigazione e compensazione in modo tale che, al termine di tutte le operazioni, la funzionalità ecologica complessiva risulti accresciuta.
13. Per gli elementi progettuali di cui alle presenti norme e ai corrispondenti elaborati grafici sono ammesse limitate modifiche motivate dalla risoluzione di problemi pratici evidenziatisi nella stesura del progetto esecutivo (problemi legati alle proprietà, a diversa soluzione di attraversamento stradale, alla opportunità o meno della realizzazione di manufatti particolari come sottopassi o ponticelli, etc...).
14. Si richiamano le norme di tutela del PTCP relativamente agli elementi individuati dallo stesso.

Articolo 73 Inquinamento luminoso e acustico

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, si rimanda ai requisiti previsti dalla LR. 17/2009 e s.m.i.
2. La realizzazione di interventi edilizi e trasformazioni territoriali, pubbliche e private, dovrà essere improntata alla tutela dell'ambiente esterno e dell'ambiente abitativo dall'inquinamento acustico con l'utilizzo delle tecnologie disponibili al fine di tutelare e migliorare la qualità dei residenti e dell'ambiente.
3. La regolamentazione della materia dell'inquinamento acustico è demandata al Piano di Zonizzazione Acustica che dovrà perseguire i seguenti obiettivi:



- a) Stabilire gli standard minimi di comfort acustico da conseguire nelle diverse parti del territorio comunale, in relazione alle caratteristiche del sistema insediativo di ogni contesto territoriale;
- b) Costituire riferimento per la redazione del Piano di Risanamento Acustico;
- c) Consentire l'individuazione delle priorità di intervento;
- d) Costituire supporto all'azione amministrativa dell'Ente locale per la gestione delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie.



CAPO 2 – INVARIANTI E FRAGILITÀ

Articolo 74 Invarianti di natura paesaggistica

1. Il PAT e successivamente il PI nell'elaborato P-02 "Invarianti e Fragilità" ha individuato come invarianti di natura paesaggistica gli elementi con caratteri specifici e identificativi che caratterizzano e distinguono un luogo o un territorio e caratterizzati da valenza paesaggistica, la cui tutela e salvaguardia risulta indispensabile al mantenimento dei caratteri fondamentali degli stessi e all'attuazione di uno sviluppo sostenibile. Trattasi di elementi puntuali, lineari e areali del paesaggio naturale ed antropizzato dove le qualità paesaggistiche, naturalistiche ed ambientali sono massime. Coincidono con gli elementi lineari vegetali, gli esemplari arborei importanti, i parchi e i giardini, il reticolo idrografico, la viabilità minore e i coni visuali.
2. Il PAT e il PI promuovono la formazione di progetti di tutela, riqualificazione e valorizzazione, anche in collaborazione con privati, Enti e associazioni interessate.
3. Il PI ha precisato in maggior dettaglio i perimetri delle invarianti di natura paesaggistica rispetto al PAT.

ELEMENTI PUNTUALI E LINEARI VEGETAZIONALI

4. Costituiscono invarianti di natura paesaggistica:
 - i "Grandi Alberi", così come appartenenti al "Sistema dei grandi alberi" definito dal PTCP e individuati nell'ALLEGATO C delle norme tecniche;
 - gli elementi lineari del paesaggio naturale quali siepi e filari da tutelare.
5. Il PI recepisce le indicazioni del PAT e tutela le "siepi e filari da tutelare" inseriti nell'elaborato P-02 "Invarianti e Fragilità" in quanto elementi di interesse ambientale e naturalistico. Per le siepi sono ammessi interventi di ceduzione, ripulitura e infoltimento rientranti nella gestione agraria di tali elementi, interventi che non comportino la compromissione della vegetazione presente. Per il filari sono ammessi potature e ripuliture che non compromettano lo stato fisiologico degli esemplari presenti. Nel caso di necessità di abbattimento per motivi di stabilità va previsto il riempimento di nuovi esemplari della stessa specie.

CORSI D'ACQUA

6. Costituisce invariante ed è sottoposto a tutela dal PAT e PI il sistema unitario costituito dal corso d'acqua, nella sua continuità ed integrità, e le eventuali relative arginature.
7. Valgono le prescrizioni richiamate all'articolo 62 delle presenti norme inerenti la servitù idraulica di cui al RD. 368/1904 e RD. 523/1904, il vincolo paesaggistico di cui al DLgs. 42/2004 e le zone di tutela di cui all'articolo 41 della LR.11/2004.
8. Sono sempre consentite le opere di difesa idrogeologica, comprese le opere attinenti la regimazione e la ricalibratura degli alvei dei corsi d'acqua.
9. Gli interventi adottano, per quanto possibile, tecniche a basso impatto ambientale derivate dall'ingegneria naturalistica e sono rivolti a non diminuire la residua naturalità degli alvei, a tutelare la biodiversità degli ecosistemi, a conservare i valori paesaggistici.



10. E' inoltre consentita la piantumazione di specie adatte al consolidamento delle sponde, di concerto con gli enti sovraordinati preposti.
11. Per le reti idrauliche sono ammesse, nell'ambito dell'area dei corsi d'acqua ed acque pubbliche in genere, le vigenti disposizioni in materia richiamate nelle presenti norme ed in ogni caso a salvaguardia e valorizzazione della risorsa idrica e dell'ecosistema.

PARCHI E GIARDINI STORICI

12. Il PI individua l'ambito del parco di Villa Chiericati nella frazione di Longa; ne attua la tutela sulla base delle seguenti disposizioni:
 - a) la conservazione dei parchi, dei giardini e degli spazi scoperti avviene mediante interventi di manutenzione continua e programmata in rapporto al tipo di uso previsto, alla tipologia e alla composizione delle masse arboree;
 - b) sono vietati gli smembramenti e comunque gli elementi di separazione tra aree verdi, edifici e contesto paesaggistico che possono compromettere l'integrità dei beni indicati e le relazioni tra i suddetti beni ed il loro intorno;
 - c) è consentito l'uso agricolo e l'uso per attività ricreative all'aperto purché non vengano compromessi i caratteri storici e ambientali dell'impianto;
 - d) le alberature e gli altri elementi vegetazionali di pregio naturalistico o di valore storico-ambientale, non possono essere abbattuti salvo che per ragioni fitosanitarie o di sicurezza; in tale caso gli esemplari abbattuti devono essere sostituiti con altri della stessa specie.
13. Va garantita la tutela in conformità con quanto indicato agli articoli 54 e 67 delle presenti NTO.

Articolo 75 Invarianti di natura ambientale

1. Il PAT e successivamente il PI nell'elaborato P-02 "Invarianti e Fragilità" ha individuato come invarianti di natura ambientale gli elementi con caratteri specifici e identificativi che caratterizzano e distinguono un luogo o un territorio e caratterizzati da valenza ecosistemica, la cui tutela e salvaguardia risulta indispensabile al mantenimento dei caratteri fondamentali degli stessi e all'attuazione di uno sviluppo sostenibile. Sono stati individuati quali invarianti di natura ambientale gli ambiti fluviali.
2. Il PI tutela gli elementi areali necessari per la creazione della rete ecologica di cui al precedente art.72, promuovere il mantenimento o inserimento delle specie arboree autoctone, verificare le interferenze delle previsioni vigenti ricadenti nelle fasce di rispetto con i contenuti di cui all'articolo 74, definire eventuali adeguamenti, revisioni e mitigazioni.
3. Il PI ha precisato in maggior dettaglio i perimetri delle invarianti di natura ambientale rispetto al PAT.

AMBITI FLUVIALI

4. Costituiscono invariante ed sono sottoposti a tutela dal PI, i caratteri che ne garantiscono la funzionalità idraulica, le prestazioni ambientali ed ecologiche.
5. Valgono le prescrizioni richiamate all'articolo 62 delle presenti norme inerenti la servitù idraulica di cui al RD. 368/1904 e RD. 523/1904, il vincolo



paesaggistico di cui al DLgs. n.42/2004 e le zone di tutela di cui all'articolo 41 della LR.11/2004.

6. Sono sempre consentite le opere di difesa idrogeologica, comprese le opere attinenti alla regimazione e la ricalibratura degli alvei dei corsi d'acqua.
7. Gli interventi adottano per quanto possibile tecniche a basso impatto ambientale derivate dall'ingegneria naturalistica e sono rivolti a non diminuire la residua naturalità degli alvei, a tutelare la biodiversità degli ecosistemi, a conservare i valori paesaggistici, anche in relazione all'articolo 73.
8. E' inoltre consentita la piantumazione di specie adatte al consolidamento delle sponde, di concerto con gli enti sovraordinati preposti.

Articolo 76 Invarianti di natura storico-monumentale

1. Trattasi di:
 - a) immobili sottoposti a tutela diretta ed indiretta ai sensi del DLgs. n.42/2004 Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, articolo 10, 11 e 12;
 - b) edifici storico-testimoniali che, per il particolare pregio architettonico, ambientale e storico, devono essere oggetto di specifica tutela;
 - c) elementi storici lineari.

EDIFICI CON VALORE STORICO-MONUMENTALE

2. Il PI identifica gli edifici e gli ambiti di valore storico-monumentale, per i quali prevede la tutela, il recupero e la valorizzazione.
3. Va garantita la tutela in conformità con quanto indicato all'articolo 44, 45, 46 e 54 delle presenti norme.

VILLE VENETE INDIVIDUATE NELLA PUBBLICAZIONE DELL'IRVV

4. Il PI riconosce le Ville Venete quale parte integrante del sistema storico monumentale e caratteristica peculiare del paesaggio e della storia veneta, per le quali prevede la tutela, il recupero e la valorizzazione. Sono compresi i relativi contesti figurativi.
5. Va garantita la tutela in conformità con quanto indicato all'articolo 66 delle presenti norme.

MANUFATTI DI INTERESSE ARCHITETTONICO-AMBIENTALE

6. Il PI individua e tutela i principali manufatti di interesse architettonico ed ambientale.
7. Va garantita la tutela in conformità con quanto indicato all'articolo 66 delle presenti norme.

ELEMENTI STORICI LINEARI

8. Il PI identifica quali elementi lineari storici, per i quali conservarne la struttura:
 - a) mura di recinzione Villa Chiericati Cabianca Showa a Longa;
 - b) il muro di recinzione del brolo di Villa Negri Zilio Ferriani e il muro di cinta della canonica di Longa;

Articolo 77 Compatibilità geologica

1. La compatibilità geologica ai fini urbanistici definisce, per gli aspetti geologici, l'attitudine o meno di un'area del territorio a interventi edificatori. Viene dedotta dalla cartografia geologica redatta per il quadro conoscitivo, identificando le aree che, per le loro caratteristiche litologiche,



geomorfologiche e idrogeologiche possono essere idonee, idonee a condizione (aree per le quali sono necessarie indagini, analisi e studi specifici, per la valutazione delle possibilità edificatorie e per la definizione degli interventi da effettuare) e non idonee ai fini edificatori.

2. Sulla base degli studi effettuati e della classificazione proposta, il territorio di Schiavon, in base alla "Compatibilità geologica ai fini urbanistici" è suddiviso in tre zone individuate nella tavola P-02 "Invarianti e Fragilità":
 - a) area idonea: sono considerate adatte all'utilizzo urbanistico, comprendendo terreni stabili per quanto riguarda l'assetto statico (subsidenza, erosione attiva) ed idrogeologico (esondazioni, ristagni d'acqua). Ricoprono la maggior parte della zona centro orientale territorio comunale, dove prevalgono terreni granulari, con ridotta copertura di materiale fine a comportamento coesivo; la superficie della falda rimane oltre 2 metri sotto il piano campagna.
 - b) area idonea a condizione: la valutazione è dettata dalla rilevazione di un non trascurabile grado di pericolosità o penalizzazioni nell'uso del territorio; sono raggruppate essenzialmente nella parte occidentale del territorio comunale, dove la copertura di alluvioni fini è consistente, rendendo difficoltoso il drenaggio naturale delle acque meteoriche e dove, specie all'estremità sud occidentale, la superficie della falda si avvicina al piano campagna; nella parte centro orientale dell'area esaminata sono presenti episodi legato a "migliorie fondiari" eseguite in passato.
 - c) area non idonea: per il territorio in esame riportano le aree nelle quali sono in corso le sperimentazioni di ricarica artificiale della falda e che devono quindi essere riservate a tali iniziative, almeno fino ad eventuale conclusione dell'attuale impiego e valutazione di altre possibili destinazioni.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

3. Per le tre zone precedentemente descritti sono ammessi: :
 - a) area idonea: in tali aree l'edificazione è possibile in base alla normativa statale e regionale vigente, qualsiasi intervento edificatorio deve essere accompagnato dalle specifiche "Relazione geologica" e "Relazione geotecnica", firmata da tecnico abilitato (DM. 11/03/1988 e DM. 14/01/2008);
 - b) area idonea a condizione: In tali aree l'edificazione è possibile ma è necessario che in tutte le fasi di utilizzo edificatorio si proceda ad accurata:
 - indagine geologica e geotecnica ;
 - verifica di compatibilità idraulica;
 - rilievi topografici di dettaglio in relazione al possibile rischio idraulico;

Il tutto al fine di dimensionare adeguatamente le opere di fondazione, definire accuratamente le modalità di regimazione e drenaggio delle acque, indicare la presenza di un potenziale rischio idraulico, verificare la eventuale necessità di procedere al rialzo del piano di campagna di riferimento o alla realizzazione di altre misure volte a ridurre il rischio



citato, definire le modalità dei movimenti terra consentiti, stabilire le misure atte a mantenere un corretto equilibrio idrogeologico locale.

- c) area non idonea: l'edificabilità in tali zone è preclusa a causa del drenaggio molto difficoltoso, delle frequenti condizioni di saturazione del terreno, delle caratteristiche geomeccaniche scadenti, della possibilità di esondazione, del dissesto geologico-idraulico limitato, della vulnerabilità elevata della falda. In tali aree non sono ammessi nuovi interventi edilizi come definiti all'art. 3 del DPR. 380/2001, fatti salvi:
- - gli interventi sull'esistente di cui all'art. 3, comma 1, lett. a),b),c), d) del DPR. 380/2001;
 - - gli interventi previsti dal Titolo V della LR. 11/2004 limitatamente a quanto previsto all'art.44, comma 4, lett. a) in aderenza al fabbricato esistente e con le medesime caratteristiche architettoniche;

Nelle aree non idonee verrà prevista la possibilità di realizzare interventi di carattere infrastrutturale previo approfondimento geologico.

4. Lo sviluppo dell'analisi geologica tecnica deve essere, in tutte le aree del territorio, conforme con quanto previsto nelle Nuove Norme Tecniche per le Costruzioni DM. Infrastrutture 14 gennaio 2008 – pubblicato su SO n. 30 alla GU 4 febbraio 2008, n.29, ed in particolare nel Cap. 6 "Progettazione geotecnica", e proporzionato al grado di conoscenza e di idoneità del terreno ed alle caratteristiche progettuali dell'opera.
5. Sono, inoltre, fatte salve ed impregiudicate le statuizioni e scelte che potranno essere stabilite dalla pianificazione regionale di settore anche in materia di geologia e attività estrattive, alle quali lo strumento urbanistico si conforma.

Articolo 78 Aree soggette a dissesto idrogeologico

1. Trattasi di aree interessate da rischio di dissesto idrogeologico e idraulico.
2. Il PI individua e definisce nella tavola P-02 "Invarianti e Fragilità":
 - a) Aree esondabile o a ristagno idrico idonea a condizione: rilievo morfologico e idrogeologico di dettaglio dell'area interessata dal progetto, per una estensione ritenuta significativa; indagini geognostiche per ricavare i parametri geotecnici dei terreni al fine di consentire una corretta progettazione delle strutture. A seconda dei risultati ottenuti con la valutazione di rischio idraulico potranno essere vietate le realizzazioni di vani in sotterraneo o prescritti rialzi periferici o strutturali delle opere.
 - b) Aree sottoposte a miglioria fondiaria: le indagini devono determinare l'esatta delimitazione tra materiale rimaneggiato e terreni originari, valutando le caratteristiche tecniche del terreno di fondazione, in particolare la permeabilità, con le modalità di deflusso delle acque superficiali, ed il grado di addensamento, che può influire sui cedimenti delle strutture. Le fondazioni dei manufatti devono essere ancorate a terreni omogenei, escludendo soluzioni miste quali terreno in posto/terreno di riporto.
3. Per le aree di cui al co.2 si rimanda alle specifiche tecniche stabilite nella Relazione di Compatibilità Idraulica associata al PAT come ripreso all'articolo 84 delle presenti norme e al Parere di compatibilità idraulica del PAT.

**PRESCRIZIONI E VINCOLI**

4. In via preliminare si prescrive per tali aree di condurre una valutazione del rischio idrogeologico specifica; in alternativa dovranno essere disponibili altri studi inerenti sufficienti a comprendere i rischi e a mettere in atto le misure per contrastare e mitigare gli effetti. Le indagini dovranno, inoltre, prevedere un'adeguata conoscenza delle falde e del loro regime idrogeologico.
5. Per le aree cui co.2 si prescrive:
 - a) la salvaguardia dei caratteri dimensionali e morfologici che garantiscono la funzionalità idraulica dei corpi idrici;
 - b) il divieto di tombinamento o di chiusura di fossati esistenti, anche privati, a meno di evidenti necessità attinenti la pubblica o privata sicurezza; in caso di tombinamento occorrerà provvedere alla ricostruzione planoaltimetrica delle sezioni idriche perse secondo configurazioni che ripristinino la funzione iniziale sia in termini di volumi che di smaltimento delle portate defluenti;
 - c) eventuali ponticelli, tombamenti, o tombotti interrati, devono garantire una luce di passaggio mai inferiore a quella maggiore fra la sezione immediatamente a monte e quella immediatamente a valle della parte di fossato a pelo libero;
 - d) negli interventi di nuova edificazione il piano di imposta dei fabbricati dovrà essere fissato ad una quota superiore al piano di campagna medio circostante, per una quantità da precisarsi attraverso un'analisi della situazione morfologica circostante, e comunque non inferiore ai 40 cm;
 - e) negli interventi di nuova edificazione per i volumi interrati, vanno previsti adeguati sistemi di impermeabilizzazione e drenaggio, e quanto necessario per impedire allagamenti dei locali, inoltre bocche di lupo, sfiati ecc. vanno disposti sempre con apertura superiore a una quota come definita al punto precedente.

Articolo 78bis Aree a rischio idraulico e idrogeologico in riferimento al P.A.I.

1. Il PI nelle tavole "P-01- Vincoli e Tutele" individua in forma ricognitiva le aree di pericolosità idraulica perimetrate dal P.A.I. dell'Autorità di Bacino fiume del Brenta Bacchiglione, suddividendole in:
 - a) aree P1: area a pericolosità idraulica moderata;

PRESCRIZIONI

2. Nelle aree classificate pericolose e nelle zone di attenzione si applicano le disposizioni comuni cui art. 8 delle NTA del Piano stralcio per la tutela del rischio Idrogeologico del bacino dei fiumi Brenta - Bacchiglione. Inoltre per le aree cui al co:
 - 1 a) la disciplina degli interventi è regolata dall'art. 12 delle NTA del Piano stralcio sopracitato;
3. Nelle aree già edificate o interessate da infrastrutture di pubblico interesse e ricomprese nella perimetrazione del P.A.I. devono essere eseguiti studi di dettaglio per valutare l'effettivo grado di pericolosità dell'area ed eventualmente dovranno essere previsti interventi di consolidamento e/o difesa passiva delle strutture.



Articolo 79 Zone di tutela

1. Il PI, ai sensi dell'articolo 41 della LR.11/04, individua quali le zone di tutela che consistono in aree di particolare fragilità dal punto di vista ambientale, artistico e storico. Corrispondono a:
 - a) i corsi d'acqua, nonché le aree ad essi adiacenti e la relativa fascia di tutela di profondità di almeno 100 metri;
 - b) le aree di interesse storico, ambientale e artistico;
 - c) le aree per il rispetto dell'ambiente naturale, della flora e della fauna;
 - d) le aree relative ai contesti figurativi delle ville venete.
2. Per le aree comprese nella fascia delle risorgive valgono le disposizioni normalmente applicate a tali aree; in particolare sono da escludere le realizzazioni di vani interrati e, in sede di progettazione di nuovi manufatti, va fatto riferimento a quanto specificato nell'allegata relazione geologica.
3. Per le aree a monte della linea di imbocco degli acquiferi in pressione, al fine di tutelare le falde artesiane, è opportuno porre delle limitazioni all'insediamento di attività potenzialmente inquinanti. Di queste si dovrà predisporre adeguatamente i punti di recapito delle acque reflue.
4. A norma dell'articolo 36 della LR.11/2004, la demolizione di opere incongrue, elementi di degrado, o conseguenti ad interventi di miglioramento della qualità paesaggistica finalizzate ad obiettivi di tutela e valorizzazione, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio.

Articolo 80 Aree agro-ambientalmente fragili

1. Trattasi delle aree particolarmente vulnerabili da nitrati di origine agricola, in quanto carenti di elementi agro-ambientali per la riduzione degli impatti dell'attività agricola sulla risorsa idrica.
2. L'intero territorio comunale è classificato come zona vulnerabili da nitrati di origine agricola (ZVN).

PRESCRIZIONI E VINCOLI

3. Vanno rispettate le specifiche prescrizioni e le disposizioni di legge vigenti.



CAPO 3 – INDIRIZZI DI INTERVENTO

Articolo 81 Il verde fluviale

1. Sono le aree, pubbliche e private, "di pertinenza" del reticolo dei fiumi, dei torrenti e dei canali che assume, insieme al sistema idrografico, una funzione di connessione ambientale tra le diverse parti del territorio.
2. Per il verde fluviale è indicata la rinaturalizzazione delle sponde con opere volte a mantenere e ripristinare la vegetazione ripariale originaria e a migliorarne le caratteristiche vegetazionali. In tali aree è ammessa la realizzazione di percorsi per lo svago ed il tempo libero (pedonali e ciclabili).

Articolo 82 I filari alberati

1. Per le alberature in filari nelle aree urbane occorre indirizzarsi almeno sulle seguenti specie, da utilizzare in raggruppamenti per facilitare la gestione e la manutenzione. Le specie da preferire per la formazione di filari alberati sono indicate all'art.12 "tabella 8 - Essenze arboree: specie autoctone" cui allegato B "prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale" delle NTO.
2. Le buche di interro dovranno avere una dimensione minima di m. 1 x 1 x 1 nelle situazioni più sfavorevoli; nelle situazioni ottimali si dovranno prevedere buche di interro di m. 2 x 2 x 1.
3. Per i parcheggi a raso dovranno, preferibilmente, essere utilizzate le specie arboree n° 9, 7, 25, 30, 38 della tabella indicata al precedente co.1. Dovrà in ogni caso essere esclusa la messa a dimora di specie arboree e arbustive tossiche o dannose. L'altezza delle siepi non potrà superare l'altezza media delle parti frontali delle auto e occupare l'intero spessore dell'aiuola. Le specie utilizzate per le siepi dovranno essere resistenti alle ripetute potature, all'inquinamento prodotto dai gas di scarico e alla creazione di divisorii formali. Dovrà comunque essere prevista una struttura di protezione per le alberature, per evitare il calpestio e gli urti. Intorno alla pianta è opportuno l'uso di corteccia di pino come pacciamante per uno spessore di 8-10 cm.

Articolo 83 Regole generali per la progettazione

1. Le "regole" generali per la progettazione costituiscono indicazioni utili per migliorare la qualità delle parti urbane e suburbane del territorio urbanizzato e rurale ogniqualvolta che su di esse si interviene. Esse rappresentano un riferimento culturale con il quale possa al meglio esprimersi la qualità e la professionalità degli attori principali dei processi di trasformazione, modificazione e conservazione del territorio.
2. Le regole generali per la progettazione riguardano:
 - a) gli edifici esistenti e le relative pertinenze;
 - b) le aree di nuovo impianto;
 - c) le aree agricole ed i relativi edifici.
3. Sugli edifici esistenti e sulle relative pertinenze gli elementi di riferimento della progettazione sono:
 - a) l'allineamento con gli edifici vicini dei nuovi volumi (in ampliamento o in sostituzione) all'interno del lotto di pertinenza;



- b) il rispetto delle caratteristiche dimensionali e formali, e degli eventuali allineamenti delle aperture, delle logge, ecc., negli interventi di ampliamento e/o di sopraelevazione;
 - c) la continuità dei percorsi e la percezione dello spazio stradale pubblico, affidata agli elementi che su questi prospettano (muri di recinzione, cancellate, alberature, ecc.) dovranno essere progettati in relazione al contesto;
 - d) la ricomposizione della copertura;
 - e) nel caso dei fabbricati con copertura a falde regolari, la eventuale sopraelevazione o il rialzamento deve portare alla realizzazione di una copertura uguale a quella esistente (se il tetto dell'edificio è a capanna può essere trasformato in tetto a padiglione);
 - f) nel caso di fabbricati con copertura irregolare, a più falde di diverso orientamento, la eventuale sopraelevazione o il rialzamento deve prevedere la ricomposizione della copertura, trasformandola in tetto a capanna o a padiglione, nonché l'eliminazione di tutti gli elementi estranei al profilo della copertura.
4. Sulle aree di nuovo impianto i caratteri dell'edilizia e i criteri di urbanizzazione del territorio, che saranno definiti in dettaglio negli strumenti attuativi, dovranno comunque garantire un corretto inserimento del linguaggio architettonico contemporaneo nei tessuti urbani esistenti e dovranno contribuire a ridefinire in modo appropriato i margini tra gli insediamenti e la campagna. Pertanto gli elementi di riferimento della progettazione sono:
- a) per la progettazione urbana:
 - nell'aprire nuovi percorsi, tracciare i confini dei lotti e disporre i nuovi edifici si dovranno rispettare i tracciati della orditura agricola del suolo e gli allineamenti catastali consolidati, ponendosi in continuità con l'edilizia esistente anche al fine di costituire, con le opere di urbanizzazione, spazi pubblici che abbiano posizioni e dimensioni appropriate al contesto. La logica di questi spazi dovrà informare anche la disposizione e l'orientamento dei fabbricati nei quali si dovrà di norma riconoscere una chiara gerarchia dei fronti e degli affacci. La disposizione nel lotto e la relazione con lo spazio pubblico guideranno la definizione tipologica e architettonica degli edifici e dei loro componenti;
 - la conservazione e la valorizzazione degli andamenti morfologici consolidati del terreno e delle eventuali emergenze naturalistiche;
 - la realizzazione di sistemazioni esterne con modesti movimenti di terra garantendo una corretta integrazione delle trasformazioni nell'assetto del terreno circostante.
 - b) Per la progettazione degli edifici:
 - un uso moderato di articolazioni volumetriche quali aggetti, rientranze, balconi e l'uso di coperture semplici;
 - la selezione di una gamma ristretta dei materiali di rivestimento e di colori;
 - il progetto edilizio, inoltre, dovrà avere cura delle sistemazioni degli spazi aperti con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino ed a coltivo, con indicazione delle specie e con progetti



esecutivi delle recinzioni e di tutte le opere di sistemazione esterna, in particolare:

- i progetti edilizi interessanti il sottosuolo (scavi di fondazione, seminterrati, scannafossi, canalizzazioni per reti tecnologiche, piscine, ecc.), dovranno essere studiati in maniera da rispettare le alberature di alto fusto, nonché le specie pregiate esistenti, avendo particolare cura di non offenderne gli apparati radicali;
- le acque meteoriche dovranno essere preferibilmente raccolte con dispositivi tecnologici che ne consentano il recupero a fini domestici.

5. Sulle aree agricole e sui relativi edifici gli elementi di riferimento della progettazione sono:
- a) La conservazione del paesaggio agrario inteso come prodotto delle integrazioni tra elementi infrastrutturali e modellazioni territoriali, canali, architetture isolate ed aspetti vegetazionali. In particolare vanno mantenuti i tracciati stradali di accesso alle abitazioni esistenti qualora questi determinino un'organizzazione tipica delle aree di pertinenza.
 - b) Eventuali muri di contenimento che si rendessero necessari devono essere realizzati in pietra faccia a vista ricorrendo a soluzioni e tecnologie che ne riducano l'elevazione al minimo necessario. Non è consentito l'utilizzo di altri materiali se non opportunamente rivestiti con elementi in pietra locale. E' preferibile comunque l'utilizzo di scarpate in terra battuta inerbite al fine di superare eventuali salti di quota. Muri a retta potranno essere realizzati al piede di queste per contenerne lo sviluppo;
 - c) Nel caso di nuove costruzioni o da interventi di ristrutturazione urbanistica e di demolizione e ricostruzione - sostituzione edilizia di edifici preesistenti il posizionamento del nuovo edificio sul lotto dovrà tenere conto dell'andamento morfologico del terreno al fine di evitare soluzioni architettoniche e distributive estranee alla cultura costruttiva rurale consolidata ed al rapporto tipico edificio/terreno. In particolare sono previste due modalità di adeguamento al terreno, ponendo l'edificio o lungo una curva di livello oppure disponendolo lungo una linea di massima pendenza.

Articolo 84 Norme per l'edilizia sostenibile ed il contenimento dei consumi energetici

1. Il PI intende incentivare e promuovere la realizzazione di edilizia con contenuti di risparmio energetico e di sostenibilità ambientale, perseguendo, inoltre, il principio della qualità architettonica.
2. Gli interventi edilizi di nuova edificazione (compresa la demolizione con ricostruzione), dovranno essere verificati sotto il profilo della sostenibilità energetico ambientale sulla base di quanto previsto dal DLgs. 28/2011, dal DPR.59/2009, dal DLgs.192/2005 e DLgs.311/2006 inoltre dovranno rispettare i parametri minimi di cui all'allegato B alle presenti NTO "prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale" (art. 2).
3. In sede di progetto edilizio i temi trattati all'allegato B alle presenti NTO dovranno essere oggetto di specifico riscontro nella relazione illustrativa.



4. Nella stessa relazione dovrà essere dato atto del rispetto dei punteggi minimi definiti negli artt. 3 – 4 dell'allegato B alle NTO "Prontuario".
5. La documentazione dimostrante il raggiungimento del livello minimo di sostenibilità energetico-ambientale, potrà essere presentata al Comune unitamente a quella necessaria al rilascio del permesso di costruire.

PRESCRIZIONI AMBIENTALI

6. Recupero acque meteoriche: gli edifici devono essere concepiti e realizzati, in modo da consentire il recupero, per usi compatibili, delle acque meteoriche provenienti dalle coperture, al fine di ridurre il consumo di acqua potabile (e/o di falda), consentendo inoltre l'immissione nel sistema di smaltimento, di una minore quantità d'acqua, in caso di concentrazione di fenomeni meteorici.

REQUISITI PRESTAZIONALI

L'esigenza è convenzionalmente soddisfatta se vengono predisposti sistemi di captazione, filtro e accumulo delle acque meteoriche, provenienti dalla copertura degli edifici, per consentirne l'impiego per usi compatibili (annaffiatura delle aree verdi, usi tecnologici relativi a sistemi di climatizzazione passiva/attiva, alimentazione delle cassette di scarico dei WC, ecc.) e se viene contestualmente predisposta una rete di adduzione e distribuzione idrica delle stesse acque (rete duale) all'interno e all'esterno dell'organismo edilizio.

7. Risparmio idrico: Incentivazione dell'impiego di dispositivi tecnici, da applicare all'impianto idricosanitario, per ridurre gli sprechi di acqua potabile.

REQUISITI PRESTAZIONALI

L'esigenza è soddisfatta, se gli impianti idrico-sanitario e di riscaldamento, prevedono una serie di dispositivi, tra loro compatibili, capaci di assicurare una riduzione del consumo di acqua potabile, di almeno il 30% rispetto al consumo medio previsto per la funzione abitativa, stimato in 180 l/giorno abitante. Il requisito si ritiene soddisfatto, mediante dichiarazione di un tecnico abilitato, basato sulla presenza dei dispositivi per il risparmio idrico, sulla loro compatibilità reciproca, sull'idoneità dell'installazione, che dimostri la riduzione di almeno il 30%.

A solo scopo esemplificativo, si fornisce un elenco, non esaustivo, di dispositivi da applicare all'impianto idrico-sanitario per raggiungere i livelli di risparmio idrico richiesti:

- a) dispositivi per ridurre i tempi di erogazione dell'acqua calda ai singoli elementi erogatori;
- b) dispositivi di controllo della portata dell'acqua di adduzione in entrata nell'edificio;
- c) dispositivi di controllo della portata dell'acqua di adduzione in entrata nelle singole unità immobiliari;
- d) dispositivi frangigetto da applicare ai singoli elementi erogatori;
- e) dispositivi per la limitazione della portata idrica da applicare ai singoli elementi erogatori;
- f) dispositivi a controllo elettronico e/o dispositivi a tempo da applicare ai singoli elementi erogatori;



- g) cassette di scarico dei WC con dispositivi di erogazione differenziata del volume d'acqua (6 – 3 litri);
 - h) dispositivi di decalcificazione e/o purificazione dell'acqua potabile con ridotti consumi energetici e idrici (a norma del Decreto del Ministero della Sanità n.443 del 21/12/90 e norma CEE 1999).
8. Favorire l'impiego di fonti energetiche rinnovabili mediante:
- a) realizzazione di impianti a pannelli solari per il riscaldamento dell'acqua sanitaria.

REQUISITI PRESTAZIONALI

L'installazione di impianto a pannelli solari, deve essere dimensionato in modo da coprire l'intero fabbisogno energetico dell'organismo edilizio per il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria, nel periodo in cui l'impianto di riscaldamento è disattivo. Deve inoltre essere garantita l'esposizione a Sud, con angolo azimutale $\pm 45^\circ$ dei pannelli ed una inclinazione del collettore di $30^\circ \pm 15^\circ$.

Il calcolo di progetto dell'impianto, e la descrizione dettagliata del medesimo, devono evidenziare che l'impianto è dimensionato per raggiungere il livello di prestazione suddetto.

- b) realizzazione di impianti a pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica.

REQUISITI PRESTAZIONALI

L'installazione di impianto a pannelli fotovoltaici deve essere dimensionato nella misura di almeno 0.5 KW di picco ogni 100 m² di superficie utile dell'edificio e per un minimo di 1KW di picco. Per frazioni di 100 m² si procede per interpolazione lineare. Deve inoltre essere garantita l'esposizione a Sud con angolo azimutale $\pm 45^\circ$ dei pannelli.

9. Favorire l'edilizia ecosostenibile mediante:
- a) incentivazione dell'uso dei materiali da costruzione che garantiscano il rispetto dei requisiti di biocompatibilità ed eco-sostenibilità;
 - b) promozione degli interventi di miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici, attraverso la riduzione del fabbisogno di energia primaria.



CAPO 4 – COMPATIBILITÀ IDRAULICA

Articolo 85 Compatibilità idraulica

1. Il rilascio da parte degli Uffici tecnici Comunali dei titoli abilitativi all'edificazione è subordinato alla verifica del rispetto del presente articolo.
2. Al fine di garantire la tutela idraulica del territorio Comunale, gli interventi di trasformazione del territorio devono rispettare le direttive derivate dal Piano di Tutela delle Acque, dalla Valutazione di Compatibilità Idraulica allegata al PAT e PI e dagli studi ad essa connessi.
3. I PUA dovranno contenere una Verifica di Compatibilità Idraulica, con valutazione dell'alterazione del regime idraulico provocata dalle nuove previsioni urbanistiche, nonché idonee misure compensative, da dimensionare secondo quanto indicati ai commi successivi. Le misure compensative e/o di mitigazione del rischio eventualmente previste vanno inserite nella convenzione allegata al PUA che regola i rapporti tra il Comune ed i soggetti privati. Per la valutazione della compatibilità idraulica si applica la DGR. 2948/2009 "Valutazione di compatibilità idraulica per la redazione degli strumenti urbanistici" e successive modifiche ed integrazioni e devono comunque porre particolare riguardo ai seguenti aspetti:
 - a) descrizione del sistema di deflusso idraulico locale con riferimento al sottobacino idraulico di appartenenza;
 - b) individuazione della tipologia di mitigazione idraulica adottata e dimensionamento;
 - c) prescrizioni specifiche e di raccordo con le leggi di polizia idraulica previste dal RD. 368/1904;
 - d) eventuali prescrizioni del Consorzio di Bonifica.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

4. Nella realizzazione dei nuovi insediamenti, nonché per quelli esistenti, vale l'osservanza delle seguenti norme e contromisure volte a prevenire i possibili danni:
 - a) Per gli interventi che ricadono nella fascia della falda > 5 metri (intorno all'abitato del capoluogo di Schiavon) e che non ricadono in ambiti di criticità idraulica così come viene riportato nella cartografia allegata al PI (Tavola 1), si ritiene possibile la realizzazione di interrati.
 - b) Per gli interventi che ricadono in ambiti di criticità idraulica (individuati dal PTCP, dal PAT e dalle aree di attenzione del Piano Stralcio del Bacchiglione-Brenta) (così come viene riportato nella cartografia allegata al PI (Tavola 1), si prescrive la impossibilità di realizzazione di interrati per questioni di sicurezza idraulica.
 - c) Per gli interventi che ricadono nella fascia della falda < 5 metri e che non ricadono in ambiti di criticità idraulica (così come viene riportato nella cartografia allegata al PI (Tavola 1), si prescrive la impossibilità di realizzazione di interrati per questioni di sicurezza idraulica.

Per tutti gli interventi b) e c), si prescrive la necessità, in fase di realizzazione dell'intervento che un tecnico abilitato a compendio della relazione geologica, presenti una valutazione idraulica atta a definire accuratamente le modalità di regimazione e drenaggio delle acque, indicare la presenza di un potenziale rischio idraulico, verificare la eventuale necessità di procedere al rialzo del piano



di campagna di riferimento o alla realizzazione di altre misure volte a ridurre il rischio citato, stabilire le misure atte a mantenere un corretto equilibrio idraulico locale. Nel caso a) in cui siano previsti edifici con piani interrati, si prescrive che dovranno essere adottati idonei accorgimenti a tutela delle abitazioni, quali adeguati sistemi di drenaggio delle acque meteoriche intorno agli edifici, sistemi di impermeabilizzazione dei sotterranei, ecc

Si ritiene inoltre che nelle aree in cui verranno realizzati gli interventi che ricadono nelle sopracitate aree b), si ritiene auspicabile che venga realizzata la rete delle acque bianche che consenta di allontanare le acque meteoriche da tali ambiti per non incrementare la criticità idraulica.

Per quanto riguarda le aree a trascurabile impermeabilizzazione potenziale <1000mq, sono stati forniti ugualmente i volumi di invaso per garantire l'invarianza idraulica per tutte le trasformazioni urbanistiche. Si demanda all'Amministrazione di richiedere la prescrizione di considerare tale volumi di invaso per i suddetti interventi.

5. Nella realizzazione dei nuovi insediamenti, nonché per quelli esistenti, vale l'osservanza delle seguenti norme e contromisure volte a prevenire i possibili danni:

- a) Si dovrà valutare il rischio e l'impatto idrogeologico nelle progettazioni; si dovrà verificare se la capacità di portata della rete fognaria esistente è adeguata ai coefficienti di deflusso delle acque piovane ed ai tempi di corrivazione definiti per eventi meteorici eccezionali;
 - b) Le acque "di prima pioggia" e di lavaggio di superfici esterne in aree produttive con potenziale presenza di sostanze inquinanti devono essere recapitate nella rete fognaria. In assenza di questa, fino alla realizzazione della rete fognaria programmata tali acque devono essere raccolte in appositi contenitori con volume adeguato così come definito dalla VCI e, successivamente, trattate presso impianti di depurazione (articolo 39, co.1, della L 152/99);
 - c) Le acque meteoriche provenienti dai pluviali dei nuovi edifici saranno possibilmente raccolte in apposite vasche e utilizzate per l'irrigazione degli spazi verdi. Quando questo non risulta possibile, tali acque, prive dei carichi inquinanti, saranno immesse negli strati superficiali del sottosuolo e andranno a rimpinguare il sistema idrico sotterraneo (articolo 10, punto 1, del D.Lgs. 258/00);
 - d) Per i nuovi nuclei abitativi isolati, dove la realizzazione di una rete fognaria non sia economicamente giustificata, i reflui igienico-sanitari saranno allontanati secondo quanto stabilito dall'articolo 27, punto 4, del D.Lgs. 152/99 (cioè tramite vasche condensa-grassi, vasche Imhoff e processi di ossidazione tramite sub-irrigazione); le acque provenienti da insediamenti produttivi di qualsiasi genere saranno immesse nella rete fognaria o allontanate nel rispetto degli articoli 27 e 34 del D.Lgs. 152/99.
6. E' importante ricordare che:
- a) Nei cambi di destinazione d'uso dei fabbricati si rende necessario valutare anche l'eventuale rischio idrogeologico che ne consegue;
 - b) Quando si costruiscono strade e recinzioni, si dovrà garantire con adeguati manufatti le vie di deflusso naturale delle acque piovane.



7. Il PI recepisce le prescrizioni sovraordinate ed i pareri assunti in fase di redazione del piano da parte degli organi competenti, (in particolare le prescrizioni idrauliche cui Dipartimento Difesa del Suolo e Foreste, prot. n.132822 del 27 marzo 2014 che prescrive:
 - a) per gli interventi inclusi nel Piano e con trasformazione territoriale superiore a 0,1 ettari andrà redatto un ulteriore apposito studio di Compatibilità Idraulica in forma esecutiva, che dovrà venire valutato e accettato da codesto Comune nel rispetto delle indicazioni e dei volumi minimi e delle mitigazioni riportati nel cap.8 della Valutazione di Compatibilità, di cui elaborato P-12. Non dovranno, pertanto, acquisirsi nuovi pareri da questa Sezione regionale;
 - b) nel caso di interventi con trasformazione del territorio inferiore ai 0,1 ettari sarà sufficiente l'adozione di buoni criteri costruttivi per ridurre le superfici impermeabili;
 - c) le opere di mitigazione ai fini della compatibilità idraulica dovranno sempre annoverarsi tra le opere di urbanizzazione primaria;
 - d) le superfici destinate all'invaso delle acque meteoriche dovranno esser vincolate di modo che ne sia stabilita l'inedificabilità assoluta e l'obbligo di conservare inalterata la loro destinazione nel tempo (ad. es. con atto notarile o con apposito vincolo/indicazione comunale);
 - e) ogni opera di mitigazione dovrà essere opportunamente mantenuta di modo che nel tempo non riduca la propria efficacia nei confronti dell'assorbimento delle piogge.
8. In caso di discordanza tra le presenti norme e quanto stabilito dallo studio di compatibilità idraulica, vale quest'ultimo adeguato ai pareri di competenza.
9. È di norma vietato il tombinamento di corsi d'acqua, siano essi privati, consortili o di acque pubbliche, salvo casi eccezionali quali motivi di pubblica sicurezza; spetta in questi casi al richiedente dimostrare il carattere di eccezionalità della situazione. Qualora necessario si dovrà comunque:
 - a) garantire lo smaltimento delle portate provenienti da monte giustificandolo con adeguato calcolo idraulico;
 - b) presentare al Consorzio domanda di tombinamento con apposita relazione tecnica che evidenzi la funzione del fossato e le misure che si intendono adottare per mantenere inalterata la funzione dello stesso, in relazione al bacino afferente.
 - c) dimensionare adeguatamente il diametro della tombinatura che sarà comunque mai inferiore a 100 cm;
 - d) prevedere un rivestimento della scarpata con roccia di adeguata pezzatura, a monte, a valle del manufatto;
 - e) nel caso di corsi di acqua pubblica, perfezionare la pratica di occupazione demaniale con i competenti Uffici regionali.
10. La posa di tubazioni o scatoletti per la realizzazione di accessi è subordinata alla concessione idraulica da parte del soggetto gestore del corso d'acqua. Tali condotte devono:
 - a) avere diametro minimo di 100 cm;
 - b) avere il cielo (= sottotrave) a quota non più bassa del piano stradale o del piano campagna circostante;



- c) avere quota di scorrimento (= base) tale da non alterare il profilo di fondo del fossato e pertanto è onere del progettista determinare la quota altimetrica del fondo del fossato in oggetto a valle nel punto di immissione su fossato di ordine superiore ed a monte nel punto di inizio del fossato, tracciando il profilo ideale medio e posizionando di conseguenza la condotta in oggetto; in alternativa il progettista può cautelativamente scegliere di posare la condotta a quota -20 cm rispetto al fondo del fossato esistente misurato appena a monte del sito in cui realizzare l'accesso, fatta salva la prescrizione sulla quota del cielo-sottotrave di cui al punto precedente;
 - d) essere mantenute e conservate sgombre a cura e spese dei proprietari anche se insistono su affossature pubbliche;
11. Per quanto riguarda le aree adibite a parcheggio sia di tipo pubblico che privato interno a nuove lottizzazioni:
- a) le pavimentazioni dovranno essere di tipo drenante realizzate su idoneo sottofondo che ne garantisca l'efficienza, con deroga per le aree destinate a portatori di handicap e per le aree a ridosso della viabilità e per i casi in cui la normativa di Tutela della qualità delle Acque preveda l'impermeabilizzazione dei piazzali;
 - b) vanno previsti sistemi di trattamento e disinquinamento delle acque in tutti i casi previsti dal Piano di Tutela delle Acque Veneto; gli eventuali sistemi di trattamento dovranno essere periodicamente sottoposti ad interventi di manutenzione e pulizia;
12. Per quanto riguarda la realizzazione di nuova viabilità:
- a) i progetti dovranno esser dotati di una relazione idraulica specifica con il dimensionamento degli interventi di tipo idraulico proposti
 - b) è necessario garantire la continuità idraulica tra monte e valle dell'intervento attraverso tombotti di attraversamento adeguatamente dimensionati di dimensione minima 100 cm.
13. Per gli interventi che comportino una riduzione di superficie permeabile maggiore di 1'000 mq il progetto presentato agli Uffici Comunali dovrà essere accompagnato da parere idraulico favorevole del Consorzio di Bonifica, ottenibile previa presentazione della relativa pratica corredata da elaborati grafici esaustivi sotto l'aspetto idraulico ed idonei per l'individuazione delle misure compensative. Tali elaborati da presentare al Consorzio di Bonifica dovranno:
- a) Essere completi di dati altimetrici, sia allo stato di fatto che di progetto e delle indicazioni del percorso di deflusso delle acque meteoriche,
 - b) Contenere il dimensionamento analitico dei volumi compensativi di invaso, condotto secondo quanto riportato al capitolo 11 della Valutazione di Compatibilità Idraulica del P.I..
14. Parere del consorzio di Bonifica Brenta (n.1400 del 04.02.2011):
- a) nel caso in cui l'intervento coinvolga direttamente un canale pubblico esistente la distribuzione planivolumetrica dell'area dovrà essere preferibilmente definita in modo che le aree a verde siano distribuite lungo le sponde dello stesso, a garanzia e salvaguardia di una idonea fascia di rispetto;



- b) le pavimentazioni destinate a parcheggio, con possibilità di deroga per quelle prospicienti la viabilità principale o destinate ai portatori di handicap, dovranno essere di tipo drenante, o comunque permeabile, realizzate su opportuno sottofondo che ne garantisca l'efficienza;
 - c) dovrà essere ricostruito qualsiasi collegamento con fossati e scoli di vario tipo eventualmente esistenti, che non dovranno subire interclusioni o comunque perdere la loro attuale funzione in conseguenza dei futuri lavori;
 - d) in tutto il territorio comunale i fossi in sede privata devono essere tenuti in manutenzione, non possono essere eliminati, non devono essere ridotte le loro dimensioni se non si prevedono adeguate misure di compensazione;
 - e) il piano di imposta dei fabbricati, dovrà essere fissato ad una quota superiore di almeno 20 cm rispetto al piano stradale o al piano campagna medio circostante. Comunque, dopo aver esaminato l'assetto idraulico dell'area, il valore sopra indicato potrà variare in funzione di una quota di sicurezza riferita alla quota di massima piena dei corsi d'acqua di riferimento;
 - f) la realizzazione di interventi di tombinamento della rete di scolo superficiale risulta in contrasto con quanto previsto e disposto dagli strumenti di pianificazione urbanistica regionali, specificatamente con i contenuti del Piano Generale di Bonifica;
 - g) nel caso siano interessati canali pubblici, siano essi consortili o demaniali, qualsiasi intervento o modificazione della esistente configurazione all'interno della fascia di 10 m dal ciglio superiore della scarpata, o dal piede della scarpata esterna dell'argine esistente, sarà soggetto, anche ai fini della servitù di passaggio, a quanto previsto dal Titolo IV (Disposizioni di Polizia idraulica) del RD. 368/1904 e dal RD. 523/1904, e dovrà quindi essere specificatamente autorizzato a titolo di precario, fermo restando che dovrà permanere completamente sgombera da ostacoli e impedimenti una fascia per le manutenzioni, di larghezza da concordare con il Consorzio di bonifica;
 - h) le zone alberate lungo gli scoli consorziali potranno essere poste a dimora con modalità e distanze dai cigli degli scoli stessi, previa autorizzazione da parte del Consorzio di bonifica;
 - i) per la realizzazione di opere pubbliche e di infrastrutture, in particolare per le strade di collegamento, dovranno essere previste ampie scoline laterali e dovrà essere assicurata la continuità del deflusso delle acque fra monte e valle dei rilevati. Nella realizzazione delle piste ciclabili si dovrà evitare il tombinamento di fossi prevedendo, invece, il loro spostamento;
 - j) nei percorsi pedonali e ciclabili si dovranno preferire piastrelle e materiali drenanti;
 - k) per ogni puntuale intervento dovrà essere redatta una valutazione di compatibilità idraulica, prevedendo tutte le necessarie misure di mitigazione per ottenere l'invarianza idraulica da sottoporre al Consorzio di bonifica per il rilascio del prescritto nulla-osta idraulico.
15. Parere del genio civile di Vicenza (Parere P35/2010 PGN 60863 del 08.02.2011):



- a) nel futuro PI, nei Piani Urbanistici Attuativi (PUA) e nei Piani di Recupero, dovranno essere adottate le indicazioni di carattere idraulico contenute nello studio di compatibilità idraulica, così come integrate e corrette nel parere del Genio Civile, ricordando che, come per il PAT, anche per il PI lo studio di compatibilità idraulica ad esso relativo dovrà essere trasmesso alla Struttura regionale competente, che ne curerà l'istruttoria;
- b) i volumi minimi da mitigare per ogni ATO in cui vi siano aree soggette a trasformazione urbanistica, valutate sulla base degli studi effettuati dallo studio di compatibilità idraulica con riferimento a un tempo di ritorno di 50 anni (per opere di mitigazione per infiltrazione acquisenti un volume d'acqua meteorica inferiore al 50% di quello complessivo da mitigare o per invaso con scarico nella rete superficiale superiori o uguali al 50%) si fissano come segue:
 - 210 m³ per ettaro di superficie impermeabilizzata entro le aree soggette a trasformazione urbanistica inserite negli ATO: n.3, n.4, n.5 e n.6;
 - 230 m³ per ettaro di superficie impermeabilizzata entro le aree soggette a trasformazione urbanistica inserite nell'ATO: n.2;
 - 260 m³ per ettaro di superficie impermeabilizzata entro le aree soggette a trasformazione urbanistica inserite nell'ATO: n.1.
- c) in fase di progettazione dovrà comunque essere effettuato il calcolo del volume di invaso necessario e dovrà essere scelto il maggiore tra quello calcolato e quello minimo sopra indicato. È preferibile, altresì, che l'eventuale volume di invaso venga ricavato mediante depressioni delle aree a verde opportunamente sagomate e adeguatamente individuate nei futuri PI, che prevedano comunque, prima del recapito nel ricettore finale, un pozzetto con bocca tarata per la limitazione della portata scaricata nel fosso ricettore;
- d) le misure compensative per la valutazione del volume di invaso utile alla laminazione delle piene si dovranno basare su curve di possibilità pluviometrica relative ai tempi di ritorno definiti dalla delibera regionale in argomento con riferimento anche alle misure per durate giornaliere, orarie e inferiori all'ora, possibilmente aggiornate all'ultimo anno disponibile;
- e) ogni area destinata a nuovi posti auto dovrà essere in pavimentazione drenante su sottofondo che ne garantisca l'efficienza di drenaggio oppure in pavimentazioni su materiale arido permeabile con spessore minimo di 0,50 m e all'interno condotte drenanti diam. 200 mm collegate a caditoie di raccolta delle acque meteoriche;
- f) analogamente in caso di nuovi edifici o ampliamento degli stessi dovrà imporsi che le acque meteoriche raccolte dalle nuove coperture siano accompagnate da linee pluviali direttamente in fognatura oppure, nel caso non ve ne siano, verso aree verdi;
- g) non è ammessa la possibilità di realizzare nuove tombinature di alvei demaniali, ai sensi del D.Lgs n.152/2006 e smi. Solo in presenza di situazioni eccezionali tali tipologie di intervento potranno essere autorizzate. Sarà pertanto compito del soggetto richiedente dimostrare il carattere di eccezionalità della situazione;



- h) le superfici destinate all'invaso delle acque meteoriche dovranno essere vincolate di modo che ne sia stabilita l'inedificabilità assoluta e l'obbligo di conservare inalterata la loro destinazione nel tempo (es. con atto notarile o con apposito vincolo/indicazione comunale);
 - i) nel caso di scarico di rete fognaria, così come fissato in fase di PAT per i corsi d'acqua demaniali, dovrà acquisirsi il nullaosta del gestore della stessa;
 - j) le vasche di prima pioggia non potranno considerarsi come opere di accumulo dei volumi di mitigazione di cui sopra;
 - k) ogni opera di mitigazione dovrà essere opportunamente mantenuta di modo che nel tempo non riduca la propria efficacia nei confronti dell'assorbimento delle piogge, in particolare gli invasi a cielo aperto dovranno rimanere liberi da vegetazione invadente quali grossi arbusti e alberature e non dovranno avere al loro interno attrezzature di alcun tipo (parchi giochi, panchine, depositi, ...), così le condotte di invaso e quelle di svaso dovranno essere poste a quote opportune e utili a garantire l'accumulo del volume calcolato e dovranno venire opportunamente difese;
 - l) i fossi demaniali e privati esistenti, specialmente quelli aventi funzioni di scolo delle acque meteoriche e quindi di pubblica utilità, quali quelli ai bordi di strade e di aree impermeabilizzate più in genere dovranno essere soggetti a salvaguardia con continue attività di manutenzione e con il divieto di riduzione delle loro dimensioni e di interclusione senza opportune opere di compensazione nella raccolta delle stesse acque piovane;
 - m) si dovrà assicurare la continuità delle vie di deflusso tra monte e valle delle strade di nuova realizzazione, mediante la realizzazione di scoline laterali e opportuni manufatti di attraversamento. In generale si dovrà evitare lo sbarramento delle vie di deflusso in qualsiasi punto della rete drenante, per evitare zone di ristagno;
16. Restano in ogni caso fatte salve sia le norme che regolano gli scarichi e la tutela dell'ambiente e delle acque dall'inquinamento, sia tutte le disposizioni e le leggi relative all'idraulica fluviale e alle reti di bonifica, come ad esempio quelle inerenti alle distanze dagli argini e dalle sponde delle opere e degli scavi; le opere in prossimità di rilevati arginali o sponde devono essere specificamente autorizzate, con apposito iter istruttorio, dall'Ente avente competenza sul corso d'acqua interessato.



TITOLO V – NORME TRANSITORIE

Articolo 86 Norme di salvaguardia

1. Dalla data di adozione del PRC si applicano le misure di salvaguardia secondo le modalità dell'art. 12, co.3, DPR n. 380 del 2011 e s.m.i.; è pertanto sospeso il rilascio di permessi di costruire in contrasto con le nuove previsioni. Sono fatte salve le previsioni dei progetti conformi a PUA già approvati, secondo quanto disposto nelle presenti norme. Gli strumenti attuativi che non hanno ancora concluso l'iter di adozione o di approvazione da parte del Consiglio Comunale devono adeguarsi alle previsioni del nuovo PRC. I piani attuativi approvati e vigenti restano in vigore anche in deroga alle disposizioni grafiche e normative del presente PI fino alla sua definitiva approvazione. E' consentito portare a completa attuazione, ai sensi dell'articolo 17 della L n.1150/1942, le parti residue dei PUA scaduti, purché siano realizzate completamente le opere di urbanizzazione di pertinenza degli interventi stessi. Analogamente gli interventi convenzionati in essere già in fase di attuazione potranno essere completati in conformità alle convenzioni già stipulate.

Articolo 87 Situazioni esistenti difformi da quelle previste

1. Quando non sia diversamente specificato nei singoli articoli, si intende che gli edifici e gli spazi aperti esistenti non conformi alle previsioni del nuovo PRC possano essere solo oggetto di manutenzione ordinaria e straordinaria. Per gli edifici produttivi sarà consentito l'adeguamento tecnologico con possibilità di aumento della cubatura esistente nella misura del 5% e in ogni caso la possibilità di integrare e modificare gli impianti di trattamento dei reflui. Per tutti gli altri tipi di intervento è necessario l'adeguamento alle previsioni del PRC.
2. Gli interventi già concessionati alla data di adozione del Piano degli Interventi conservano validità a condizione siano iniziati entro un anno dal rilascio del titolo abilitativo.
3. Gli interventi di trasformazione per i quali sia già stata inoltrata richiesta o, se del caso attivata la DIA, al Comune potranno seguire l'iter autorizzativo già iniziato nel rispetto della disciplina previgente, purché entro i termini stabiliti per legge.

Articolo 88 Inammissibilità di deroghe

1. Le prescrizioni contenute in tutti gli elementi costitutivi del presente PI (Tavole, Norme tecniche operative, etc...) non ammettono deroghe ad eccezione di quelle espressamente stabilite dalle norme statali e regionali.
2. I riferimenti normativi e/o a strumenti di pianificazione riportati nelle presenti norme, nel caso di variazione e/o sostituzione, opera automaticamente il rinvio dinamico al nuovo testo vigente senza necessità di alcun procedimento di variante. In caso di abrogazione senza sostituzione con altra norma o atto di pianificazione, o nel caso la modifica comporti una variazione non automatica delle previsioni del piano, continuano ad applicarsi al PI i soli contenuti funzionali alla sua attuazione, sino alla adozione della variante di adeguamento.