

<b>TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI .....</b>	<b>3</b>
<b>ART. 1 - DEFINIZIONE ED AMBITO DI APPLICAZIONE .....</b>	<b>3</b>
<b>ART. 2 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI (PI) .....</b>	<b>3</b>
<b>ART. 3 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI .....</b>	<b>3</b>
<b>TITOLO II – NORME E CRITERI ACCORDI PUBBLICO PRIVATO .....</b>	<b>3</b>
<b>ART. 4 – INDIRIZZI E CRITERI PER LA PEREQUAZIONE URBANISTICA .....</b>	<b>3</b>
<b>ART. 5 – INDIRIZZI E CRITERI PER L'APPLICAZIONE DELLA COMPENSAZIONE URBANISTICA E DEL CREDITO EDILIZIO .....</b>	<b>4</b>
<b>ART. 6 – ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI E CRITERI PER LA VALUTAZIONE ECONOMICA DEL BENEFICIO PUBBLICO.....</b>	<b>4</b>
<b>TITOLO III – VINCOLI .....</b>	<b>5</b>
<b>ART. 7 – NORME DI TUTELA .....</b>	<b>5</b>
- VINCOLO PAESAGGISTICO – CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO. ....	5
- VINCOLO PAESAGGISTICO - CORSI D'ACQUA – CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO.....	5
- VINCOLO PAESAGGISTICO: ZONE BOSCADE: D. LGS. N. 42/04 – CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO, ART. 134 .....	5
- VINCOLO ARCHEOLOGICO – CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO .....	5
- VINCOLO MONUMENTALE – CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO .....	6
- VINCOLO PER I COMPLESSI DI ARCHEOLOGIA INDUSTRIALE – ART. 29 DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL P.T.R.C.....	6
- VINCOLO IDROGEOLOGICO – FORESTALE R.D. 16.05.1926 N. 1126 .....	6
- VINCOLO SISMICO.....	6
- AREE A RISCHIO GEOLOGICO - IDRAULICO IN RIFERIMENTO AL P.A.I. LEGGE 183/89 E SUCC. MODIFICAZ. ED INTEGRAZIONI .....	6
- SITI DI INTERESSE COMUNITARIO(SIC) E ZONE DI PROTEZIONE SPECIALE (ZPS) DIRETTIVA 92/43/CEE E D.G.R. N. 448 DEL 21/02/2003 E N. 2673 DEL 06/08/2004.....	6
- IDROGRAFIA - FASCE DI RISPETTO ART. 96 LETT. F), R.D. 25 LUGLIO 1904 N. 523 – ART. 41 L.R. 11/2004 .....	6
- CAVE, FASCE DI RISPETTO DPR N. 128/59 - DISCARICHE, FASCE DI RISPETTO D.LGS N. 36/03 E L.R. 3/2000 .....	7
- METANODOTTI, FASCE DI RISPETTO D. M. 24/11/1984 .....	7
- POZZI, SORGENTI, SGUAZZI, FONTANILI, LAGHETTI, RISORSE IDROPOTABILI, FASCE DI RISPETTO .....	7
- ELETTRODOTTI: FASCE DI RISPETTO, L. 36/2001, D.P.C.M. 8 LUGLIO 2003.....	7
- IMPIANTI DI COMUNICAZIONE ELETTRONICA: CRITERI DI LOCALIZZAZIONE E FASCE DI RISPETTO L.R. 29/93 E SUCC. MODIF., L.R. 11/2004, ART. 13, COMMA 1, LETT. Q), L. 36/2001, D LGS N. 259/03, D.P.C.M. 8 LUGLIO 2003.....	7
- CIMITERI E FASCE DI RISPETTO ART. 338 R.D. 1265/1934 E ART. 57 D.P.R. N. 285/90 .....	7
- IMPIANTI A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE D.LGS. 17 AGOSTO 1999, N. 334 - D.M. 29 MAGGIO 2001 - L.R. 11/2004 .....	8
- USI CIVICI.....	8
- ALLEVAMENTI .....	8
- VINCOLI DI NATURA GEOLOGICA, GEOMORFOLOGICA E IDROGEOLOGICA – COMPATIBILITÀ GEOLOGICA, PERIMETRAZIONE DELLE AREE A RISCHIO GEOLOGICO-IDRAULICO - AREE A BASSA TRASFORMABILITÀ GEOLOGICA;.....	8
- NORME DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA .....	8
- NORME DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA.....	11
- INVARIANTE DI NATURA GEOLOGICA – ELEMENTI GEOLOGICI DEL TERRITORIO.....	11
- INVARIANTE DI NATURA PAESAGGISTICA - AMBITI DI LINEA DI ORIZZONTE .....	11
- INVARIANTE DI NATURA PAESAGGISTICA - VIABILITÀ PANORAMICA .....	11
- INVARIANTE DI NATURA PAESAGGISTICA – GRANDI ALBERI.....	11
- INVARIANTE DI NATURA AMBIENTALE – AMBITI DI VARCO AGRICOLO NON COMPROMESSO .....	12
- INVARIANTE DI NATURA AMBIENTALE – NODO ECOLOGICO AMBIENTALE; .....	12
- INVARIANTE STORICO MONUMENTALE – VILLE VENETE ED EDIFICI DI VALORE MONUMENTALE E TESTIMONIALE.....	12
- INVARIANTE STORICO MONUMENTALE - MANUFATTI MINORI DI INTERESSE AMBIENTALE-TESTIMONIALE .....	12
- AMBITO DI PARCO FLUVIALE DELL'ASTICO .....	12
- TUTELA DEL PAESAGGIO .....	12
<b>ART. 8 - DISPOSIZIONI NORMATIVE PER I CONTESTI FIGURATIVI .....</b>	<b>13</b>
<b>ART. 9 - INDIRIZZI E CRITERI PER LA REALIZZAZIONE DI PARCHI E RISERVE NATURALI DI INTERESSE COMUNALE.....</b>	<b>13</b>
<b>TITOLO IV - MODALITA' DELL'INTERVENTO CON STRUMENTO URBANISTICO</b>	

<b>ATTUATIVO (SUA)</b> .....	<b>14</b>
<b>ART. 10 - STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI</b> .....	<b>14</b>
<b>ART. 11 - RAPPORTO DEGLI STRUMENTI ATTUATIVI COL PIANO DEGLI INTERVENTI</b> .	<b>14</b>
<b>ART. 12 - DISCIPLINA DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI</b> .....	<b>14</b>
<b>TITOLO V - INDICI E DEFINIZIONI</b> .....	<b>14</b>
<b>ART. 13 - INDICI URBANISTICI - DEFINIZIONE DEI PARAMETRI E DEGLI ELEMENTI STEREOMETRICI</b> .....	<b>14</b>
<b>TITOLO VI - ZONIZZAZIONE</b> .....	<b>19</b>
<b>ART. 14 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE</b> .....	<b>19</b>
<b>ART. 15 - NORME COMUNI ALLE VARIE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE</b> .....	<b>19</b>
<b>ART. 16 - NORME COMUNI ALLE ZONE RESIDENZIALI</b> .....	<b>20</b>
<b>ART. 17 - ZONA CENTRO STORICO</b> .....	<b>20</b>
<b>ART. 18 - ZONA RESIDENZIALE SOGGETTA AD INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO (IED)</b> .	<b>22</b>
<b>ART. 19 - ZONA RESIDENZIALE SOGGETTA A STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO (SUA)</b> .....	<b>23</b>
<b>ART. 20 - EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA</b> .....	<b>24</b>
<b>ART. 21 - ZONE PRODUTTIVE PER ATTIVITA' INDUSTRIALI E ARTIGIANALI DI ESPANSIONE E DI COMPLETAMENTO</b> .....	<b>24</b>
<b>ART. 22 - ZONE COMMERCIALI, DIREZIONALI, DI ARTIGIANATO DI SERVIZIO E TURISTICO RICETTIVE DI COMPLETAMENTO E DI ESPANSIONE</b> .....	<b>25</b>
<b>ART. 23 - NORME GENERALI PER LA ZONA AGRICOLA</b> .....	<b>25</b>
<b>ART. 24 - NUCLEI AGRICOLI E CONTRADE INDIVIDUATE AI SENSI DELL'ART. 21 DEL PATI</b> .....	<b>26</b>
<b>ART. 25 - INDIRIZZI E CRITERI PER LA ZONA AGRICOLA DI AMMORTIZZAZIONE E TRANSIZIONE</b> .....	<b>27</b>
<b>ART. 26 - PREVISIONI PUNTUALI IN ZONA AGRICOLA</b> .....	<b>27</b>
<b>TITOLO VII - TUTELA AMBIENTALE</b> .....	<b>27</b>
<b>ART. 27 - NORME A FAVORE DEL CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI E DELL'EDILIZIA SOSTENIBILE</b> .....	<b>27</b>
<b>ART. 28 - CRITERI PER IL RISANAMENTO DELL'ARIA E LA RIDUZIONE DELL'INQUINAMENTO ATMOSFERICO, LUMINOSO, ACUSTICO ED ELETTROMAGNETICO E PER LA VERIFICA DEL LIVELLO DI RIFERIMENTO DEL RADOM</b> .....	<b>28</b>
<b>TITOLO VIII - SPAZI PUBBLICI</b> .....	<b>28</b>
<b>ART. 29 - DIMENSIONAMENTO INSEDIATIVO E DEI SERVIZI</b> .....	<b>28</b>
<b>ART. 30 - INDIRIZZI E CRITERI PER LE ATTREZZATURE E SERVIZI DI INTERESSE COMUNE DI MAGGIOR RILEVANZA</b> .....	<b>29</b>
<b>ART. 31 - NORME COMUNI ALLE ZONE "F" PER SERVIZI ED ATTREZZATURE</b> .....	<b>29</b>
<b>ART. 32 - VIABILITA'</b> .....	<b>30</b>
<b>ART. 33 - PARCHEGGI E AUTORIMESSE</b> .....	<b>31</b>
<b>ART. 34 - INDIRIZZI E CRITERI PER L'APPLICAZIONE DELLA PROCEDURA DELLO SPORTELLO UNICO</b> .....	<b>31</b>
<b>ART. 35 - DISCIPLINA DEL COMMERCIO - CRITERI PER L'INDIVIDUAZIONE DI AMBITI PREFERENZIALI DI LOCALIZZAZIONE DELLE GRANDI STRUTTURE DI VENDITA E DI ALTRE STRUTTURE ALLE STESSE ASSIMILATE</b> .....	<b>32</b>
<b>TITOLO IX - NORME FINALI</b> .....	<b>32</b>
<b>ART. 36 - POTERI DI DEROGA</b> .....	<b>32</b>
<b>ART. 37 - STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI ESECUTIVI VIGENTI</b> .....	<b>32</b>
<b>ART. 38 - NORME ABROGATE E NORME DI SALVAGUARDIA</b> .....	<b>32</b>
<b>ART. 39 - TOLLERANZE</b> .....	<b>32</b>
<b>PRONTUARIO - CARATTERI TIPOLOGICI PER L'EDIFICAZIONE NELLE ZONE DI CENTRO STORICO E AGRICOLE</b> .....	<b>32</b>

## **TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI**

### **ART. 1 - DEFINIZIONE ED AMBITO DI APPLICAZIONE**

Il Piano degli Interventi (PI) disciplina l'assetto urbanistico ed edilizio dell'intero territorio comunale.

Le norme Tecniche Operative (NTO) disciplinano i limiti ed i modi degli interventi urbanistici ed edilizi per garantire la tutela ed il razionale ed armonico sviluppo delle componenti ambientali, culturali, economiche e sociali del territorio stesso.

Per quanto non previsto dalle presenti norme, si richiamano le disposizioni di Regolamento Edilizio Comunale (REC), nonché le norme regionali e statali in vigore.

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

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

### **ART. 2 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI (PI)**

Gli elaborati si compongono di: TAV. 1 ,TAV. 1 – Vincoli,TAV. 2/1-2-3,TAV. 3/1-2-3-4-5-6, TAV. 4, TAV. 5, TAV. 6, TAV. 7, descritte nella relazione di progetto.

Se dovessero emergere discordanze nelle indicazioni risultanti dalle diverse planimetrie, si considerano prevalenti quelle contenute nelle planimetrie a scala di maggior dettaglio.

Nel caso di contraddizione di previsione tra il testo delle Norme tecniche Operative e gli elaborati grafici, prevale quanto contenuto nel testo normativo.

Se vi è divergenza tra i grafici e misure o dati contenuti nelle presenti norme, prevalgono le indicazioni delle norme.

### **ART. 3 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI**

Il PI si attua a mezzo di Strumenti Urbanistici Attuativi (SUA) o Interventi Edilizi Diretti (IED).

Gli interventi previsti si attuano:

1 - Nelle zone indicate nelle tavole di zonizzazione con apposita simbologia, esclusivamente a mezzo di SUA; in mancanza di detti strumenti sono consentiti solo gli interventi previsti dalle lett. a), b) c) e d) dell'art. 3 del DPR 380/01 che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse compresi gli ampliamenti necessari per l'adeguamento igienico-sanitario o funzionale dell'edificio stesso entro i limiti fissati dalla presente normativa per le singole zone territoriali omogenee.

2 - Per tutte le residue zone edificabili, la realizzazione dei singoli edifici ed opere di urbanizzazione avviene mediante il rilascio di apposito provvedimento nel rispetto delle particolari prescrizioni di zona.

3 -Con l'approvazione di ogni intervento di trasformazione urbanistica o edilizia, l'autorità preposta, sentita la C.E., può dettare, particolari prescrizioni tipologiche, costruttive ed estetiche, al fine di assicurare il corretto e razionale inserimento dell'intervento nell'ambiente naturale, nel paesaggio, nel tessuto edilizio esistente e nella rete infrastrutturale.

## **TITOLO II – NORME E CRITERI ACCORDI PUBBLICO PRIVATO**

### **ART. 4 – INDIRIZZI E CRITERI PER LA PEREQUAZIONE URBANISTICA**

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

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

Fanno parte di diritto dell'ambito territoriale assoggettato a perequazione urbanistica tutte le aree destinate a dotazioni territoriali di standard, ad esclusione di quelle già nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale alla data di adozione del PATI.

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

La valenza dei criteri perequativi, per le sole zone d'espansione, sarà dimostrata attraverso la quantificazione del tornaconto privato (chiamato di seguito T) che viene così calcolata:

$$T = Rt - (Ca+Cc+St+On+Unp)$$

dove:

Rt =Ricavi totali: i ricavi totali del soggetto privato riconducibili al valore di mercato dei beni immobili realizzabili in base al programma;

Ca=Costo dell'Area: il costo dell'area o dell'immobile interessato dal programma, stimato con riferimento al suo più probabile valore di mercato nella destinazione precedente alle previsioni di programma;

Cc=Costo di Costruzione: comprende i costi relativi a materiali, manodopera, noli e trasporti, spese generali;

St=Spese Tecniche e onorari: sono i compensi delle figure professionali coinvolte nella realizzazione delle opere, ad esempio per la progettazione, direzione lavori, calcolo strutture, impianti, etc. ;

On=Oneri Concessori: rappresentati dagli oneri comunali di concessione comprendenti gli oneri di

urbanizzazione primaria, secondaria e costo di costruzione;

$U_{np}$ =Utile Normale del Promotore: il normale compenso che compete al promotore per le attività di organizzazione dei fattori della produzione e l'assunzione del rischio d'impresa.

Si evidenzia in questa sede che nella valutazione dei ricavi, si deve tener conto di tutta la volumetria considerata, inclusa quella eventualmente già assegnata o addirittura già esistente, che viene conservata e riutilizzata. Ciò non penalizza il proponente, in quanto l'eventuale volumetria già prevista o disponibile viene comunque inserita anche tra i costi, nel calcolo del valore dell'area messa a disposizione.

La superficie commerciale degli alloggi sia pubblici che privati (o comunque di manufatti con altezza utile interna pari a 2,70 mt) viene individuata in un terzo della volumetria urbanistica.

Il valore di mercato degli immobili realizzabili, indicato dal promotore, deve essere congruo rispetto ai prezzi medi di zona.

Sulla scorta di indagini svolte, è stata ritenuta congrua la valutazione del costo di produzione definito dalla Camera di Commercio comprendendo in tale voce i costi relativi a materiali, manodopera, noli e trasporti, spese generali, utile dell'impresa di costruzioni.

Gli oneri concessori devono essere calcolati su base tabellare.

Il costo o valore dell'area o dei fabbricati oggetto della proposta di programma viene calcolato con riferimento al valore di mercato, adottando, in base alle diverse tipologie, i diversi parametri e criteri:

- area non edificabile: parametro metro quadrato (mq) con valutazione riferita al Valore Agricolo Medio;
- area edificabile: parametro metro quadrato (mq) con valutazione alla luce dei valori medi di mercato;
- zona edificata per la quale sono consentiti la demolizione ed il riutilizzo parziale o totale dell'esistente: parametro metro cubo (mc);
- zona edificata per la quale è prescritta o comunque conveniente la conservazione dell'esistente: parametro metro quadrato (mq) di superficie lorda di pavimento;
- area già oggetto di convenzione o concessione edilizia : parametro metro quadrato di superficie lorda di pavimento, al netto di eventuali parti già promesse in cessione al Comune.

Anche con riferimento al precedente punto, ferma restando la responsabilità del proponente nell'indicare valori attendibili e verificabili, il Comune si riserva la facoltà di valutare l'attendibilità dei valori proposti.

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

## **ART. 5 - INDIRIZZI E CRITERI PER L'APPLICAZIONE DELLA COMPENSAZIONE URBANISTICA E DEL CREDITO EDILIZIO**

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

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

Il recupero del credito potrà avvenire in sito previa apposita analisi di valutazione ambientale positiva.

L'applicazione dei principi di cui al presente articolo potrà avvenire attraverso indicazioni specifiche attuate con apposite varianti di adeguamento del presente PI.

## **ART. 6 - ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI E CRITERI PER LA VALUTAZIONE ECONOMICA DEL BENEFICIO PUBBLICO**

Il Comune, nei limiti delle competenze di cui alla L.R. 11/2004, può concludere accordi con soggetti privati per assumere, nella pianificazione, proposte di progetti ed iniziative che siano di rilevante interesse pubblico. Tali accordi sono finalizzati alla determinazione di eventuali previsioni aventi contenuto discrezionale in atti di pianificazione territoriale ed urbanistica.

Per la definizione e realizzazione di programmi d'intervento o di opere pubbliche o di interesse pubblico per le quali sia richiesta l'azione integrata e coordinata di Comuni, Province, Regione, Amministrazioni statali e altri soggetti pubblici o privati, può essere promossa la conclusione di accordi di programma ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs.n. 267/00.

L'approvazione degli accordi tra enti pubblici e soggetti privati sono attuati attraverso le differenti procedure previste dagli artt. 6 e 7 della L.R. 11/2004, in relazione alla tipologia degli accordi.

Nel caso di accordi ai sensi dell'art 6 della L.R. 11/2004, l'efficacia degli stessi è subordinata alla conferma delle previsioni del piano approvato.

In conformità a quanto disposto dal presente articolo il PI fa propri e quindi sono parte integrante della normativa i seguenti accordi, ed i conseguenti parametri stereometrici e prescrizioni inserite nell'accordo:

ACCORDO 1) ditta Selene

ACCORDO 2) ditta En.So

L'area individuata a standard secondario all'interno del SUA dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune di Zugliano e non concorrerà al calcolo della capacità insediativa teorica.

ACCORDO 3) ditta Eredi Tescari

ACCORDO 4) ditta Manopola Ernesta

## **TITOLO III – VINCOLI**

### **ART. 7 – NORME DI TUTELA**

Gli ambiti del territorio comunale interessati da vincoli derivanti da apposite leggi di settore e da norme e strumenti della pianificazione territoriale sovraordinata sono individuati nella tav. n. 1 del PATI, rimandando i contenuti dei vincoli e delle tutele alle specifiche normative di riferimento.

#### **- Vincolo Paesaggistico – Codice dei beni culturali e del paesaggio.**

Gli interventi ammessi in aree vincolate dovranno rispettare le indicazioni della D.G.R.V. n. 986 del 14/03/1996 - Atto di indirizzo e coordinamento relativi alla sub-delega ai comuni delle funzioni concernenti la materia dei beni ambientali - (BURV n. 75 del 20/08/1996), con particolare attenzione alle soluzioni progettuali che dovranno rientrare nelle categorie di "Esempio Positivo" come esemplificate nelle schede allegate al provvedimento.

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

Negli ambiti ricadenti all'interno contemporaneamente di vincolo e nell'invariante di natura paesaggistica - ambito di linea di orizzonte o invariante di natura ambientale - Nodo ecologico Ambientale sono ammesse, previa procedura di sportello unico, strutture agricole non impattanti previste dal piano aziendale.

#### **- Vincolo Paesaggistico - Corsi d'acqua – Codice dei beni culturali e del paesaggio**

La distanza del vincolo dovrà essere calcolata dal punto di origine del vincolo che risulta essere l'unghia esterna dell'argine principale o, se non vi sono arginature, il limite dell'area demaniale.

#### **- Vincolo Paesaggistico: Zone Boscate: D. Lgs. n. 42/04 – Codice dei beni culturali e del paesaggio, art. 134**

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

Le seguenti formazioni boschive e forestali, per il significato posseduto e le funzioni che assolvono, devono essere escluse da qualsiasi intervento di trasformazione che non sia funzionale alla gestione del bosco medesimo o alla valorizzazione ecologica e alla fruizione turistico-ricreativa del territorio:

- a) boschi assoggettati a Piano economico di riassetto forestale ai sensi L.R. 52/78;
- b) boschi di neo-impianto od oggetto di interventi colturali per il miglioramento della loro struttura e/o composizione specifica attraverso finanziamento pubblico;
- c) boschi di cui alle precedenti lettere, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco;
- d) aree forestali ospitanti esemplari arborei singoli o in gruppi, di notevole pregio scientifico o monumentale sottoposti a tutela.

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

La trasformazione colturale in vigneto e/o frutteto di aree boscate è possibile ai sensi del R.D. 3267/23, dell'art. 15 della L.R. 52/78 e dell'art. 53 delle Prescrizioni di massima di Polizia Forestale, a condizione che gli interventi di rimboschimento compensativo o di miglioramento boschivo vengano effettuati all'interno degli ATI denominati territorio di montagna e collina rurale, nei limiti di cui al presente articolo, favorendo la ricostituzione di pari superficie. E' vietata la trasformazione colturale di aree boscate in seminativo.

Nelle aree boscate è vietata la trasformazione colturale che preveda l'eliminazione e la sostituzione del bosco in tutti i casi in cui venga compromessa l'integrità dello stesso.

In tali aree non è ammessa l'apertura di nuove strade che non siano strade agro-silvo-pastorali o strade di accesso agli edifici esistenti. Il progetto dovrà prevedere in ogni caso idonee misure di inserimento nell'ambiente, evitando comunque scavi o movimenti di terra rilevanti e limitando le pendenze longitudinali al di sotto del 20%.

Nel caso di sistemazione o potenziamento di strade agro-silvo-pastorali o di collegamento con i nuclei rurali, saranno salvaguardati, compatibilmente con le esigenze tecniche, eventuali muri di sostegno esistenti in sassi e pietrame. Per la costruzione di nuove opere di sostegno, di contenimento e di presidio si dovrà fare ricorso a tecniche di ingegneria naturalistica.

Sono comunque sempre possibili gli interventi di difesa idrogeologica e quelli di miglioramento del bosco.

Per le aree a bosco valgono le prescrizioni sopra citate, con le ulteriori specificazioni qui di seguito riportate:

- sono consentite le operazioni di taglio colturale, forestazione e riforestazione, le opere edilizie e gli interventi previsti dai piani di Riassetto Forestale e dai Piani di Riordino forestale redatti ai sensi della normativa vigente;
- sono consentite le opere di sistemazione geotecnica, idraulica, nonché di posa delle reti tecnologiche programmate dagli Enti a ciò preposti;
- sono ammessi gli interventi straordinari necessari a far fronte a situazioni di emergenza, quali incendi, incidenti, schianti, attacchi parassitari e altri analoghi accadimenti.

#### **- Vincolo archeologico – Codice dei beni culturali e del paesaggio**

Per i Siti Archeologici si dovranno ricercare soluzioni per la tutela e la valorizzazione individuando le modalità richieste dalla diversità dei beni, tenendone in considerazione la natura e l'estensione, lo stato di

conservazione e la possibilità di fruizione da parte del pubblico.

#### **- Vincolo monumentale – Codice dei beni culturali e del paesaggio**

I beni vincolati sono appositamente individuati nella tavola di piano, mentre l'esatta individuazione catastale è quella contenuta negli specifici provvedimenti di vincolo. Gli interventi sugli immobili sottoposti a tutela diretta ed indiretta, debbono garantire la conservazione dei caratteri dell'impianto originario, con particolare riferimento ai rapporti tra pieni e vuoti, alla tutela degli apparati decorativi sia degli esterni che degli interni, degli intonaci, degli infissi e dei portoni.

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

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

#### **- Vincolo per i complessi di archeologia industriale – art. 29 delle Norme di attuazione del P.T.R.C.**

Si ammette il recupero dei fabbricati secondo specifiche prescrizioni da impartire con apposito Piano particolareggiato che comprenda una attenta analisi filologica con indicate le parti da conservare, recuperare, ristrutturare prevedendo un recupero dei soli manufatti ritenuti di rilievo, individuando gli interventi consentiti e valorizzando e favorendo un uso compatibile con le loro caratteristiche.

#### **- Vincolo idrogeologico – forestale R.D. 16.05.1926 n. 1126**

In tali ambiti valgono le norme definite dall'Autorità preposta alla tutela del vincolo.

#### **- Vincolo sismico**

In tali ambiti valgono le norme definite dall'Autorità preposta alla tutela del vincolo.

#### **- Aree a rischio geologico - idraulico in riferimento al P.A.I. Legge 183/89 e succ. modificaz. ed integrazioni**

Gli ambiti interessati non sono normati all'interno del Piano di assetto Idrogeologico (d'ora in poi chiamato PAI), vige comunque quanto disposto dall'art. 7 delle norme di attuazione del PAI medesimo.

#### **- Siti di Interesse Comunitario(SIC) e Zone di Protezione Speciale (ZPS) direttiva 92/43/CEE e D.G.R. n. 448 del 21/02/2003 e n. 2673 del 06/08/2004**

Le aree SIC vengono individuate sulla base della direttiva "Habitat" (92/43/CEE "Conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatiche"), mentre le aree ZPS vengono individuate sulla base della direttiva "Uccelli" (79/409/CEE "Conservazione degli uccelli selvatici") che si prefigge l'obiettivo della protezione e della gestione delle specie di uccelli, in particolare dei migratori e dei rispettivi habitat.

Ogni intervento deve garantire il mantenendo dei livelli esistenti di biodiversità e biopermeabilità ed il massimo miglioramento possibile.

Vanno previste in tutte le zone soluzioni progettuali che prevedono, in sede di realizzazione di nuovi assi viari o di ammodernamento di assi viari esistenti, l'inserimento di strutture per l'attraversamento della fauna e la costituzione, entro un'area di rispetto definita, di elementi arborei e arbustivi continui finalizzata sia al mantenimento della biodiversità presente sia alla mitigazione visiva delle opere.

Si deve redigere la valutazione di incidenza ambientale per tutti gli interventi individuati dalla DGRV n. 3173 del 10.10.2006 e dal PTCP interni all'ambito del SIC, o esterno allo stesso, ma ricadenti all'interno della fascia di ml 150 dal perimetro esterno al SIC.

Altre tutti gli interventi, indipendentemente dalla loro localizzazione, dovranno completare la fase di screening della Valutazione di Incidenza Ambientale secondo le indicazioni delle strutture regionali preposte.

Ulteriori prescrizioni da applicare in sede di valutazione sono le seguenti:

- Prima dell'inizio lavori siano messe in atto tutte le opere necessarie per contenere rumore e polveri;
- Durante la esecuzione dei lavori siano impiegati mezzi provvisti di dispositivi antirumore; siano utilizzate miscele e lubrificanti ecologici;
- Durante i lavori siano messe in atto tutte le misure che possono evitare gli inquinamenti da parte di olii, carburanti e sostanze tossiche in genere e tutte le precauzioni che possano, comunque, ridurre gli effetti di eventuali versamenti accidentali;
- L'eventuale illuminazione della strada e del cantiere deve essere realizzata in maniera tale da schermare le aree esterne;
- Nelle previsioni di mitigazione degli impatti, per recuperare e/o incrementare il verde, ai fini di impedire possibili colonizzazioni di specie esotiche e quindi di un possibile inquinamento genetico siano utilizzate esclusivamente specie autoctone e non siano utilizzate specie alloctone invasive;
- Dovranno essere conservate le formazioni vegetali estese o secolari lungo i fossi e i corsi d'acqua.

#### **- Idrografia - fasce di rispetto art. 96 lett. f), r.d. 25 luglio 1904 n. 523 – art. 41 L.R. 11/2004**

In tutto il territorio si applicano le disposizioni vigenti in materia di Polizia Idraulica e di tutela dal rischio idraulico.

Per le fasce dei 10 m dal ciglio superiore della scarpata, o dal piede esterno dell'argine esistente qualsiasi

intervento che debba attuarsi al loro interno dovrà essere autorizzato in seguito a presentazione di apposita istanza di concessione/autorizzazione idraulica dell'Ente competente per il corso d'acqua interessato ( U.P. Genio Civile di Vicenza o Consorzio).

All'interno delle fasce di rispetto previste dall'art. 41, comma 1, lettera g), della L.R. 11/2004 e ricadenti nella zona con destinazione agricola, sono ammessi tutti gli interventi previsti dalla normativa specifica di zona oltre alle opere pubbliche o di interesse pubblico compatibili con la natura ed i vincoli di tutela.

#### **- Cave, fasce di rispetto DPR n. 128/59 - Discariche, fasce di rispetto D.Lgs n. 36/03 e L.R. 3/2000**

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

#### **- Metanodotti, fasce di rispetto D. M. 24/11/1984**

In tali ambiti valgono le norme definite dall'Autorità preposta alla tutela del vincolo.

#### **- Pozzi, sorgenti, sguazzi, fontanili, laghetti, risorse idropotabili, fasce di rispetto**

In tali ambiti valgono le norme definite dall'Autorità preposta alla tutela del vincolo.

#### **- Elettrodotti: fasce di rispetto, L. 36/2001, D.P.C.M. 8 luglio 2003**

Le trasformazioni urbanistiche che prevedano la realizzazione di siti destinati a permanenze umane prolungate in prossimità degli impianti esistenti devono essere subordinate ad una preventiva valutazione dell'esposizione ai campi elettromagnetici indotti da questi ultimi, al fine di ridurre le nuove esposizioni ai campi elettromagnetici a radiofrequenza al minimo livello possibile, compatibilmente con le esigenze di carattere tecnologico, e comunque di evitare l'insorgenza di incompatibilità elettromagnetiche, prescrivendo, in caso di superamento dei valori-obiettivo fissati dalla normativa vigente, idonee misure di mitigazione.

Fatto salvo quanto previsto dalla legislazione 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 superiore a quattro ore.

Nelle tavole di Piano sono riportate a titolo ricognitivo le distanze di rispetto determinate in relazione agli elettrodotti in cavo aereo con tensione nominale uguale o superiore a 132kv con la seguente profondità per ciascun lato misurata a partire dalla proiezione sul terreno dell'asse centrale della linea elettrica:

KV	terna singola in mt	terna doppia non ottimizzata in mt	terna doppia ottimizzata in mt
380	100	150	70
220	70	80	40
132	50	70	40

La modifica o l'eliminazione dell'elettrodotto comporta la contemporanea modifica o eliminazione della fascia di rispetto in ottemperanza alla legislazione vigente.

In tali ambiti vige quanto stabilito dalla Legge 36/2001 e gli interventi sono ammessi previa attestazione dell'ARPAV che accerti un'intensità locale dei campi elettromagnetici inferiore ai limiti massimi indicati dalla legge per la determinazione della fascia di rispetto.

Nei nuovi insediamenti gli elettrodotti vanno interrati e solo quando questo non sia possibile vanno assicurate fasce di ambientazione per la mitigazione dell'inquinamento elettromagnetico.

Le distanze indicate potranno essere variate in conformità alla situazione di fatto esistente.

#### **- Impianti di comunicazione elettronica: criteri di localizzazione e fasce di rispetto L.R. 29/93 e succ. modif., L.R. 11/2004, art. 13, comma 1, lett. q), L. 36/2001, D LGS n. 259/03, D.P.C.M. 8 luglio 2003**

Per assicurare il corretto insediamento urbanistico e territoriale degli impianti al fine di minimizzare l'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici e nel rispetto del principio di cautela dovrà essere redatto e aggiornato un apposito Regolamento per l'installazione e la modifica di impianti per telecomunicazioni generanti campi elettromagnetici, nel frattempo vige quello approvato con D.C.C. n. 13 del 26.01.2004 e s.m.i. e conseguentemente, previa apposito parere favorevole vincolante della Giunta Comunale, viene ammessa l'installazione di tali impianti in Zone a standard agricola non interessate da invariants di natura paesaggistica.

#### **- Cimiteri e fasce di rispetto Art. 338 R.D. 1265/1934 e art. 57 D.P.R. n. 285/90**

In tali aree non saranno ammesse nuove edificazioni salvo per i seguenti casi:

- 1) opere pubbliche relative al cimitero, a parcheggi, a verde attrezzato, a campi sportivi, ed impianti tecnologici che non vadano a incidere con le disposizioni previste dal vincolo;
- 2) per gli edifici esistenti, gli interventi di cui alla lettera a), b), c) d) dell'articolo 3 del DPR n. 380/2001, il cambio di destinazione d'uso e l'ampliamento nella percentuale del 10% del volume esistente.

## **- Impianti a rischio di incidente rilevante D.Lgs. 17 agosto 1999, n. 334 - D.M. 29 maggio 2001 - L.R. 11/2004**

L'eventuale localizzazione di industrie a rischio di incidente rilevante dovrà essere realizzata all'esterno e a debita distanza dei centri abitati e comunque in aree che non comportino un rischio per la popolazione e l'ambiente, in conformità con le norme vigenti. L'eventuale localizzazione di industrie insalubri di 1° classe non sarà ammessa nei centri abitati.

### **- Usi Civici**

1. I beni di uso civico sono inalienabili, inusucapibili e soggetti a vincolo di destinazione agro-silvo-pastorale; il diritto di esercizio degli usi civici è imprescrittibile.
2. I beni di uso civico sono sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi dell'articolo 142, lettera h), del DLgs 42/2004 e della LR 22 luglio 1994, n° 31.
3. L'inalienabilità e il vincolo di destinazione dei terreni ad uso civico con destinazione attuale a bosco/pascolo possono essere derogati solo a seguito di specifica autorizzazione della Regione.
4. L'autorizzazione regionale all'alienazione o al mutamento di destinazione dei beni di uso civico può essere rilasciata, ai sensi dell'articolo 8 della LR 31/94 e dell'articolo 12 della legge 1766/1927, per le finalità agro-forestali richiamate dall'articolo 41 del RD 332/1928, ovvero per altre finalità d'interesse pubblico.
5. Qualora l'alienazione avvenga tramite permuta di terreni di uso civico con terreni patrimoniali, i terreni acquisiti in permuta dal Comune vengono assoggettati al regime giuridico degli usi civici ed entrano a far parte del demanio civico.
6. Eventuali contratti di alienazione o di concessione a terzi di beni di uso civico stipulati in assenza dell'autorizzazione di cui all'articolo 8 della LR 31/94 e all'articolo 12 della legge 1766/1927 sono nulli.
7. Il certificato di destinazione urbanistica deve riportare il vincolo di uso civico.

### **- Allevamenti**

In tali ambiti valgono le norme definite dall'Autorità preposta alla tutela del vincolo, per quelli esistenti e individuati nelle tavole di piano si richiama la disciplina di cui alla DGR n. 3178/2004.

L'edificazione di nuovi allevamenti intensivi, ferme restando le altre norme di legge, è subordinata a sportello unico che valuti l'inserimento dell'insediamento e le soluzioni progettuali adottate per la riduzione degli impatti nei confronti degli elementi naturali ed antropici. Gli interventi edilizi previsti in vicinanza (300 mt) degli allevamenti individuati con apposito simbolo nella cartografia dovranno essere oggetto di valutazioni specifiche in sede istruttoria da parte del dipartimento di prevenzione dell'Ulss.

### **- Vincoli di natura geologica, geomorfologica e idrogeologica – Compatibilità geologica, perimetrazione delle aree a rischio geologico-idraulico - aree a bassa trasformabilità geologica;**

Nelle aree ove non vi è alcun limite all'edificazione e non esposte al rischio geologico-idraulico, gli interventi sul territorio sono in ogni caso soggetti alle citate disposizioni normative vigenti (D.M. 11.03.1988, D.M. 14.09.2005, D.M. 14/01/2008).

Nelle aree ove esistono limiti all'edificazione per territori mediamente esposti a pericolosità geologico-idraulico, individuati con apposito perimetro nelle tavole del PI, le modificazioni apportate artificialmente alla configurazione ed allo stato dei luoghi, volte all'eliminazione/mitigazione delle condizioni di rischio geologico-idraulico o di penalizzazione all'edificazione, dovranno essere accertate e dimostrate mediante specifiche indagini geognostiche, geomorfologiche, idrogeologiche, geologiche-ambientali in conformità alle condizioni di criticità rilevate dal PATI e dalla carta delle fragilità del PTCP.

Inoltre si osserva quanto segue:

- per tutta l'area collinare indicata nelle tavole di PATI nelle zone in pendio, l'esecuzione di movimenti di terra, finalizzati all'insediamento abitativo o infrastrutturale, potrà essere consentita sulla base di indagini geognostiche dettagliate atte a verificare la stabilità dello scavo o della zona di riporto dei materiali di scavo. Analoghe misure cautelative dovranno estendersi agli interventi di miglioramento fondiario ed alle operazioni di scavo per finalità agricole, in particolare quando possono minare la continuità del normale deflusso delle acque superficiali. Sono altresì ammesse tutte le opere pertinenti che, a fronte di dimostrate motivazioni tecniche, non vadano ad influenzare il naturale deflusso delle acque superficiali;

- per quanto concerne le aree di fondovalle ed il territorio di pianura sono ammessi interventi di miglioramento fondiario e operazioni di scavo per finalità agricole, che non vadano a minare la continuità del normale deflusso delle acque superficiali. Sono altresì ammesse tutte le opere pertinenti che, a fronte di dimostrate motivazioni tecniche, non vadano ad influenzare il naturale deflusso delle acque superficiali.

Sulle aree interessate da rischio e/o pericolosità per frane, smottamenti, cadute massi, ecc., possono essere consentite le attività di movimentazione e/o trasporti di materiali, comprese le attività di cava, finalizzate alla messa in sicurezza dei siti medesimi previo apposito progetto.

### **- Norme di compatibilità idraulica**

Nell'obiettivo di realizzare una dinamica dell'uso del suolo rispettosa dei principi di salvaguardia idrogeologica e di riduzione del rischio idraulico, sulla base del quadro conoscitivo e delle informazioni acquisite, in sede di attuazione dei singoli interventi sono da attuarsi le seguenti prescrizioni:

a) in sede di progettazione dei corpi di fabbrica si dovrà ridurre, per quanto possibile, le aree impermeabili (esempio concentrando le nuove volumetrie, contenendo la larghezza dei passaggi pedonali contermini, adottando sistemi localizzati di infiltrazione o bio-infiltrazione per lo smaltimento delle acque dei pluviali,

ecc..);

b) salvaguardare la parte ineditata lasciando a verde (superficie drenante naturale) quanto più area possibile, eventualmente vincolando specifici volumi (fossati, trincee, aree concave) ai fini della conservazione o integrazione delle capacità di invaso idrico superficiale e profondo;

c) ad intervento urbanistico od edilizio eseguito, ed a parità di evento di pioggia, l'eventuale rete di smaltimento delle acque piovane deve prevedere valori di portata massima almeno non superiori a quelli stimabili nella situazione ante intervento. Ciò può essere ottenuto, ad esempio, maggiorando la volumetria profonda destinata ad immagazzinare la precipitazione, ed operando in modo che allo scarico una apposita strozzatura idraulica permetta di acquisire la limitazione della portata; in assenza di studi più precisi, il volume complessivo, con la sola esclusione del velo idrico superficiale, non deve essere inferiore a 320 m<sup>3</sup>/ha. Per ragioni legate alla necessità di pretrattare per decantazione l'acqua di prima pioggia il concetto esposto conviene sia applicato anche nei casi ove vengano adottati sistemi di smaltimento in falda;

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

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

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

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

h) salvaguardia delle vie di deflusso dell'acqua, così da mantenerle in efficienza, per garantire lo scolo ed il ristagno, in particolare: a) salvaguardia o ricostituzione dei collegamenti con fossati o corsi d'acqua esistenti; b) rogge e fossati non devono subire interclusioni o perdere la funzionalità idraulica; c) eventuali ponticelli, tombamenti, o tombotti interrati, devono garantire una portata mai inferiore a quella maggiore fra la portata della sezione immediatamente a monte o quella immediatamente a valle della parte di fossato interessato dal manufatto; d) l'eliminazione di fossati o volumi profondi a cielo libero non può essere attuata senza la previsione di misure di compensazioni idraulica adeguate; e) nella realizzazione di nuove arterie stradali, ciclabili o pedonali, contermini a corsi d'acqua o fossati, si deve evitare il tombamento dando la precedenza ad interventi di spostamento; in caso di assoluta e motivata necessità di tombamento si dovrà rispettare la capacità di deflusso del volume invaso preesistente (misurato sino al bordo superiore più basso del fossato/canale per ogni sezione considerata);

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

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

n) se l'intervento interessa corsi d'acqua pubblici, consortili o di competenza regionale, anche se non iscritti negli elenchi delle acque pubbliche, è soggetto alle disposizioni del R.D. 368/1904 e del R.D. 523/1904; l'intervento o il manufatto entro la fascia dovrà essere specificamente autorizzato dalla competente Autorità idraulica, fermo restando l'obbligo di tenere completamente sgombera da impedimenti una fascia di almeno 4 m. In ogni caso sono assolutamente vietate nuove edificazioni entro la fascia di 10 m, salvo deroga concessa dall'Ente idraulico preposto.

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

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

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

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

s) negli interventi edilizi o urbanistici in ambito collinare sviluppare la progettazione in modo da garantire il rispetto dei livelli di permeabilità precedenti all'intervento così da aumentare i tempi di corrivazione ed aumentare i picchi di piena. Quando possibile è preferibile procedere a modificare il territorio attraverso interventi di ingegneria naturalistica non invasivi e rispettosi dell'assetto idraulico precedente, prevedendo briglie/gabbionate in terra o in legname; negli interventi di sentieristica o di nuova viabilità prevedere modalità costruttive poco invasivi con una regimazione delle acque rispettosa dei principi sopra esposti;

t) eventuali interventi edilizi, urbanistici o viabilistici in ambito collinare devono essere progettati sempre con l'ottica di migliorare (se possibile in modo significativo) o comunque non peggiorare le condizioni di equilibrio statico dei versanti e di stabilità dei suoli;

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

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

z) Si deve prevedere la protezione e la difesa delle aree sensibili dal dissesto idrogeologico e dall'erosione, da attuarsi prevalentemente mediante l'uso di specie arbustive ed arboree autoctone. Nel caso di intervento su pendici in cui siano in atto fenomeni di dissesto si dovrà procedere, prima dell'impianto della vegetazione, alla realizzazione di idonee opere di difesa e consolidamento che utilizzino, prioritariamente, le tecniche di ingegneria naturalistica; in particolare nelle aree non boscate intercluse su terreni con forte pendenza, di norma superiore al 40%, dovrà essere valutata la necessità del rimboschimento;

Il PI assorbe direttamente i seguenti indirizzi fondamentali di mitigazione idraulica:

- le nuove urbanizzazioni, dovranno avere fognature di tipo separato, prevedendo pretrattamenti alle acque di precipitazione (derivazione al depuratore delle acque di prima pioggia, collocazione di appositi sedimentatori per eliminare la frazione di solidi sedimentabili trasportati) e avviando le acque di pioggia a pozzi perdenti o altri sistemi di infiltrazione nel sottosuolo dell'acqua;

- le nuove urbanizzazioni/edificazioni non devono far aumentare i coefficienti di deflusso e i coefficienti udometrici, oltre i limiti di compatibilità con la rete scolante. L'assetto idraulico deve essere studiato ed attuato adottando tecniche costruttive in grado di migliorare la sicurezza e di far diminuire i coefficienti di deflusso con accorgimenti adeguati sia per le urbanizzazioni sia per i singoli fabbricati;

- ad intervento urbanistico o edilizio eseguito, ed a parità di evento di pioggia, la rete di smaltimento delle acque piovane deve prevedere valori di portata massima almeno non superiori a quelle stimabili nella situazione che precede l'intervento (invarianza idraulica). A questo fine, si dovranno mettere in atto le opere di mitigazione idraulica più adeguate alla specifica situazione, attivando i sistemi prescritti nel documento di Compatibilità Idraulica allegato al PATI approvato;

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

- nelle reti di smaltimento delle acque bianche: a) prediligere, basse pendenze e grandi diametri; b) valutare l'opportunità di impiegare i perdenti delle acque piovane nel primo sottosuolo e tubazioni della rete acque bianche del tipo drenante. E' preferibile che il 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. Oppure, qualora gli spazi disponibili in superficie non siano sufficienti, con una progettazione della rete di raccolta delle acque meteoriche che tenga in considerazione, oltre al sovradimensionamento della rete di tubazioni (necessario per recuperare il volume di invaso), anche l'inserimento, in corrispondenza della sezione di valle del bacino drenato dalla rete di fognatura bianca, di un pozzetto in cls con bocca tarata per la limitazione della portata scaricata nel fosso ricettore;

- per gli interventi di nuova viabilità, nei tratti di intersezione con canali irrigui e comunque nei tratti di attraversamento di corsi d'acqua all'interno di aree protette ai fini della salvaguardia della biodiversità, aree SIC o ZPS, dovranno essere realizzati sistemi disoleatori per il trattamento sia delle acque di prima pioggia che dei liquidi inquinanti provenienti da possibili sversamenti di autocisterne;

- analogamente le acque inquinate di prima pioggia provenienti dai piazzali di manovra e dalle aree di sosta degli automezzi dovranno essere destinate ad un disoleatore per il trattamento, prima della consegna finale al corpo ricettore o alla batteria di pozzi perdenti. Tali vasche di prima pioggia dovranno periodicamente essere sottoposte a interventi di manutenzione e pulizia;

- non sono ammesse nuove tombature di alvei demaniali. Solo in presenza di situazioni eccezionali tali tipologie di intervento potranno essere autorizzate. Sarà peraltro compito del soggetto richiedente dimostrare il carattere di eccezionalità della situazione;

- assicurare la continuità delle vie di deflusso tra monte e valle delle strade di nuova realizzazione, mediante la realizzazione di scoline laterali e opportuni manufatti di attraversamento. In generale evitare lo sbarramento delle vie di deflusso in qualsiasi punto della rete drenante, per evitare zone di ristagno;

- per le aree assoggettabili a future trasformazioni, i valori minimi del volume di invaso da adottare per la progettazione delle opere di mitigazione con riferimento a tempi di ritorno di 50 anni nel caso di mitigazione idraulica effettuata mediante invasi superficiali inferiore al 50%, entro l'intero ambito territoriale del comune, dovranno mantenersi in 320 mc per ettaro di superficie impermeabilizzata.

- nel caso di trasformazioni trascurabili del territorio per superfici impermeabilizzate inferiori a 0,1 ettari, sarà sufficiente un'asseverazione idraulica.

- nei nuovi edifici e nella ristrutturazione di quelli esistenti in presenza di un'area verde/orto superiore ai 100 m<sup>2</sup>, , sia previsto lo stoccaggio delle acque piovane provenienti dalla copertura da impiegare per usi non potabili (irrigazione del giardino, ecc...) documentandone il dimensionamento. Si ricorda che il volume di stoccaggio deve considerare:

- la superficie del giardino/orto (è necessario 1 m<sup>3</sup> di acqua al giorno per ca. 200 m<sup>2</sup> di giardino)
- le dimensioni della copertura (un tetto di 100 m<sup>2</sup> può fornire 7÷10 m<sup>3</sup>/mese di acqua nel periodo estivo, mentre con un acquazzone di 10 mm/m<sup>2</sup> di precipitazione si può accumulare 1 m<sup>3</sup> di acqua).

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

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

#### **- Norme di valutazione ambientale strategica**

Per tutti i provvedimenti assoggettati a SUA dovrà essere contenuta una valutazione degli effetti ambientali, nonché di tutela dei centri Storici e dei Beni Culturali di cui all'art. 40 della L.R. n. 11/2004, in cui si dimostri la coerenza con i contenuti del PATI. La valutazione dovrà essere effettuata attraverso le seguenti fasi:

- descrizione dell'azione di trasformazione delle finalità in termini di obiettivi di piano, nonché motivi della scelta rispetto ad altre possibili alternative;
- individuazione delle risorse coinvolte e dell'ambito degli effetti;
- analisi dello stato di fatto delle risorse soggette a modificazione (sulla base del Quadro Conoscitivo di supporto al PATI);
- definizione degli specifici obiettivi che si intendono perseguire con l'azione di trasformazione e dei criteri di valutazione ad essi associati;
- stima e descrizione dei prevedibili effetti dell'azione di trasformazione, sia diretti che indiretti;
- eventuali misure di mitigazione atte ad evitare, ridurre o compensare gli effetti negativi;
- qualità degli interventi.

#### **- Invariante di natura geologica – Elementi geologici del territorio**

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

#### **- Invariante di natura paesaggistica - Ambiti di linea di orizzonte**

In tutti i casi di nuova edificazione si dovranno prevedere:

- uno studio di impatto visivo e l'adozione di adeguate opere di mitigazione;
- il rispetto dei caratteri tipologico-costruttivi riconoscibili nella tradizione locale (dimensione, composizione, materiali costruttivi e di finitura, elementi decorativi, colorazioni di paramento murario, di copertura, degli infissi, etc.);
- non sono ammessi sbancamenti del terreno che alterino la percezione visiva delle linee di crinale;
- non sono ammesse, se non in casi di motivata esigenza valutata dall'Amministrazione Comunale, nuove infrastrutture stradali o reti tecnologiche in superficie (elettrorodotti, linee telefoniche aeree);
- non sono ammesse le installazioni pubblicitarie ad eccezione di tutta la segnaletica direzionale e informativa d'interesse storico turistico e i mezzi pubblicitari di modeste dimensioni posti nelle sedi delle imprese.
- altezza massima di due piani fuori terra;
- giacitura coerente con la stabilità del versante;
- interrimento di parte dei volumi, qualora lo consenta l'orografia del terreno;

Negli ambiti ricadenti all'interno contemporaneamente di tale invariante e di vincoli paesaggistici ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (colline delle Bregonze, collina di Lonedo) sono ammesse, previa procedura di sportello unico, strutture agricole non impattanti previste dal piano aziendale.

#### **- Invariante di natura paesaggistica - Viabilità panoramica**

In tali ambiti si dovrà attenersi agli indirizzi successivi:

- le aree di sosta esistenti, attrezzate o attrezzabili come punti panoramici, non possono essere soppresse o chiuse, salvo che per motivi di sicurezza e di pubblica incolumità;
- non sono ammesse le installazioni pubblicitarie con eccezione delle targhe, dei cartelli e di tutta la segnaletica direzionale e informativa di norma e di interesse storico turistico.

#### **- Invariante di natura paesaggistica – Grandi alberi**

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

### **- Invariante di natura ambientale – Ambiti di Varco agricolo non compromesso**

In tali ambiti si ammette il solo esercizio dell'attività agricola escludendo l'attività di cava, discarica di inerti, depositi di rifiuti o materiali di qualsiasi genere.

Sono consentite edificazioni per l'attività agricola entro i 100 mt dal perimetro degli edifici esistenti previa il ricorso alla procedura di sportello unico prevista delle presenti norme.

### **- Invariante di natura ambientale – Nodo ecologico Ambientale;**

Per tutti gli ambiti, si ammette il solo esercizio dell'attività agricola, escludendo l'attività di cava, discarica di inerti, depositi di rifiuti o materiali di qualsiasi genere.

Sono consentite edificazioni per l'attività agricola entro i 100 mt dal perimetro degli edifici esistenti previa il ricorso alla procedura di sportello unico prevista delle presenti norme.

Negli ambiti ricadenti all'interno contemporaneamente di tale invariante e di vincoli paesaggistici ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (colline delle Bregonze, collina di Lonedo) sono ammesse, previa procedura di sportello unico, strutture agricole non impattanti previste dal piano aziendale.

### **- Invariante storico monumentale – Ville Venete ed edifici di valore monumentale e testimoniale**

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

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

Relativamente alle adiacenze dell'edificio religioso di S. Fermo (località S. Maria), considerate le sue caratteristiche di grande pregio architettonico e il suo inserimento in un contesto che ne rafforza l'immagine, si prescrive per le aree circostanti con destinazione pubblica unicamente "architettura di terra" al fine di non alterare il luogo con costruzioni che possano deturpare la fruizione visiva del complesso religioso.

### **- Invariante storico monumentale - Manufatti minori di interesse ambientale-testimoniale**

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

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

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

### **- Ambito di parco fluviale dell'Astico**

In tali aree, sono ammessi i soli interventi di valorizzazione e riqualificazione delle sponde, delle rive e delle aree disposte lungo i corsi d'acqua, mediante interventi di restauro del suolo, formazione di spazi attrezzati per la sosta e la ricreazione, dotati di attrezzature di ristoro e per il tempo libero, inserite nel contesto delle aree verdi e dei parchi urbani indicati che avranno lo scopo di favorire la fruizione pubblica delle aree e il riordino dei luoghi.

In tali aree, per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui alla lettera a), b), c) d) dell'articolo 3 del DPR n. 380 del 2001 nonché gli interventi diretti a dotare gli edifici dei servizi igienici e dei necessari impianti tecnologici nel rispetto delle caratteristiche strutturali e tipologiche degli edifici, nonché gli altri tipi di interventi previsti dalla presente normativa finalizzati alla tutela del patrimonio storico, ambientale.

Sono altresì consentiti interventi connessi con le seguenti attività: sistemazione dei terreni, coltivazione dei terreni; pascolo; attività faunistico venatorie compatibili con la tutela dell'assetto faunistico; motorietà, tempo libero e sport in connessione con le risorse ambientali, storiche, insediative, culturali ed alimentari esistenti; reti ed impianti tecnologici nel rispetto di criteri di compatibilità paesistico-ambientale; attività pubbliche o di interesse pubblico.

### **- Tutela del Paesaggio**

La tutela e conservazione del paesaggio, in quanto difesa del patrimonio pubblico, è compito dell'Ente Comunale, l'Amministrazione Comunale potrà pertanto porre in atto tutti quei provvedimenti atti a tutelare il bene ambientale inteso nel senso più vasto.

Le strade e i sentieri riscontrabili sulle mappe catastali e di proprietà pubblica sono patrimonio della collettività anche se non più funzionali alla circolazione e pertanto dovranno essere mantenuti in condizioni tali da essere percorribili. E' fatto divieto a chiunque di ostruirli anche mediante piantumazione.

I sentieri e i tratturi presenti sono da riutilizzarsi anche come percorsi pedonali per il tempo libero. Sono considerati accessi ai fondi (e non strada) soltanto quelli che servono a mettere in comunicazione con la via pubblica fondi appartenenti a non più di tre proprietari.

Il proprietario del fondo attiguo più alto a monte dovrà mantenere in buone condizioni il muro di contenimento al fine di evitare il franamento ed in caso di deterioramento dovrà ripristinare lo stesso secondo le caratteristiche originarie e le prescrizioni contenute nelle presenti norme.

I muri di contenimento del terreno sia a valle che a monte di strade sia pubbliche che private in zona collinare dovranno essere mantenuti nella loro immagine originaria. In caso di allargamenti o sistemazioni che richiedessero la demolizione del muro, questo dovrà essere ricostruito con gli stessi o analoghi materiali. Nel caso che situazioni geologiche particolari richiedessero la costruzione di più solide murature in calcestruzzo,

queste dovranno essere rivestite all'esterno dagli stessi materiali con cui sono realizzati i muri circostanti o comunque tipici della zona. Le murature esistenti realizzate in calcestruzzo a vista e laddove la loro presenza contrasti con l'immagine generale dell'ambiente, dovranno essere mascherate con essenze rampicanti sem-preverdi. E' comunque fatta salva la normativa di legge vigente.

## **ART. 8 - DISPOSIZIONI NORMATIVE PER I CONTESTI FIGURATIVI**

Il PI individua nella tavola di piano i contesti figurativi, intesi come ambiti di insieme ad interesse paesaggistico a tutela dell'immagine identificativa del territorio, degli edifici o insiemi di grande valore architettonico, dei percorsi che vi sono connessi, dell'organizzazione agraria e del paesaggio che questa ha generato.

In tali ambiti in particolare si deve:

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

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

In area a contesto figurativo, che costituiscono zona a sè stante, sono concessi interventi di cui alle lettere a), b), c), d) del D.Lgs. 380/01 e non vi possono essere realizzati nuovi edifici o ampliamenti se non previsti nelle presenti norme.

Sono ammissibili inoltre gli interventi che non incidano nella volumetria purché tali interventi ottengano la valutazione favorevole di compatibilità ambientale definita da insindacabile parere del responsabile sentita la commissione edilizia consultiva.

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

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

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

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

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

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

In tali aree possono essere individuate aree a standard.

## **ART. 9 - INDIRIZZI E CRITERI PER LA REALIZZAZIONE DI PARCHI E RISERVE NATURALI DI INTERESSE COMUNALE**

Il PI identifica nella tavola di piano gli ambiti nei quali realizzare parchi e riserve naturali di interesse comunale ai sensi dell'articolo 27 della L.R. 40/84.

In tali ambiti si dovrà procedere all'individuazione del parco con apposito PP che dovrà:

- definire, per ciascun ambito, le caratteristiche morfologiche e funzionali, nonché le tipologie delle attrezzature da realizzarvi, perseguendo il mantenimento dei sistemi ripariali e ove necessario, il ripristino di alberi, arbusti e siepi di specie autoctone;
- definire gli interventi consentiti per gli edifici e le strutture esistenti all'interno dei parchi in conformità alla presente normativa.

Negli ambiti oggetto del presente articolo sono altresì consentiti:

- limitati lavori di miglioria fondiaria, purché realizzati nel rispetto degli obiettivi di tutela elencati nelle presenti norme e con esclusione di sbancamenti e terrazzamenti che modificano il regime idraulico delle acque, o l'assetto idrogeologico o determinino una alterazione significativa del paesaggio preesistente e del profilo dei terreni;
- parcheggi che dovranno comunque essere piantumati e realizzati lungo i margini degli ambiti soggetti a parco;
- edifici di riconosciuto interesse pubblico e comunque non si potrà utilizzare una superficie coperta superiore allo 0,5 % dell'ambito di parco. Per gli edifici all'interno del parco soggetti a demolizione per il raggiungimento degli obiettivi di tutela e valorizzazione ambientale, si potrà utilizzare il credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme;
- spazi attrezzati per la sosta e la ricreazione, dotati di attrezzature di ristoro e per il tempo libero, inserite nel contesto dei parchi urbani.

Ai Parchi di interesse locale, si applicano le misure di salvaguardia previste dalla L.R. 40/84.

## **TITOLO IV - MODALITA' DELL'INTERVENTO CON STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO (SUA)**

### **ART. 10 - STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI**

Sono Strumenti Urbanistici Attuativi del Piano degli interventi:

- 1 - I piani di iniziativa pubblica comprendenti:
  - a) il Piano per l'Edilizia Economica Popolare (P.E.E.P.);
  - b) il Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica (P.R.I.pu);
  - c) il Piano Particolareggiato (P.P.);
  - d) il Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.);
- 2 - I piani di iniziativa privata comprendenti:
  - a) il Piano di Lottizzazione (P. d. L.);
  - b) il Piano di Recupero di Iniziativa privata (P.R.I.pr.);

### **ART. 11 - RAPPORTO DEGLI STRUMENTI ATTUATIVI COL PIANO DEGLI INTERVENTI**

Rispetto al Piano degli interventi gli Strumenti Urbanistici Attuativi possono prevedere modificazione del proprio perimetro con il limite massimo del 10% e trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture ed attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi. E' ammesso, per i SUA di iniziativa pubblica in cui emerga l'interesse pubblico, un aumento del 15% in termini volumetrici e/o di superficie coperta relativamente ad alcuni parametri tecnici, quali:

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

Gli ambiti residenziali di nuova edificazione e quelli di trasformazione dell'esistente superiori a 3000 mc., sono sempre assoggettati a SUA.

### **ART. 12 - DISCIPLINA DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI**

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

## **TITOLO V - INDICI E DEFINIZIONI**

### **ART. 13 - INDICI URBANISTICI - DEFINIZIONE DEI PARAMETRI E DEGLI ELEMENTI STEREOMETRICI**

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

#### **Indice di edificabilità territoriale (IT):**

E' il volume massimo, espresso in mc, costruibile per ogni mq di superficie territoriale oggetto di intervento.

#### **Indice di edificabilità fondiaria (IF):**

E' il volume massimo espresso in mc, costruibile per ogni mq di superficie fondiaria del lotto edificabile ad esso corrispondente.

#### **Rapporto di copertura territoriale (RCT):**

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

#### **Rapporto di copertura fondiaria (RCF):**

E' il rapporto percentuale tra la massima superficie coperta dell'edificio e la superficie fondiaria del lotto edificabile ad esso corrispondente.

#### **DEFINIZIONE DI SUPERFICIE**

Per la funzione abitativa, le superfici dei complessi edilizi sono classificate in Superficie Utile abitabile (SU) e Superficie Non Residenziale (SNR).

#### **Superficie utile abitabile (SU)**

E' costituita dalla superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto:

- dei muri perimetrali, di quelli interni e dei pilastri, delle soglie di passaggio da un vano all'altro e degli sguinci di porte e finestre, delle scale interne (la cui superficie in proiezione va calcolata una sola volta ed inserita nelle SNR, dei cavedi per impianti tecnici.

#### **Superficie non residenziale (SNR)**

Si intende la superficie netta risultante dalla somma delle superfici, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre, di pertinenza dell'alloggio quali:

- androni di ingresso, logge, balconi, terrazzi e porticati ad uso privato, scale interne (superficie in proiezione calcolata una sola volta), rimesse o posti macchina coperti, cantine, lavatoi, depositi e altri locali di pertinenza dell'organismo abitativo, centrali termiche anche singole quando ubicate in locali non abitabili.

Sono esclusi dal calcolo e quindi non computabili nella SNR:

– porticati pubblici o di uso pubblico, vani ascensore, cavedi per impianti tecnici, volumi emergenti dalla sagoma del tetto destinati ad extracorsa degli ascensori e di locali strettamente necessari per impianti, serbatoi e canne fumarie, scale di sicurezza antincendio esterne ed aperte, i pergolati con copertura discontinua o permeabile.

### **Superficie complessiva (SC)**

E' data da  $SC = SU + 60\% SNR$ .

Per le funzioni direzionali, produttive, alberghiere, agricole e comunque non abitative, le superfici sono classificate in Superficie Utile (SN) e Superficie Accessoria (SA).

### **Superficie utile (SN)**

E' costituita dalla somma delle superfici nette di tutti i piani fuori ed entroterra, compreso i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici funzionali all'esercizio dell'impresa.

### **Superficie accessoria (SA)**

Si intende la superficie netta destinata a servizio dell'attività quali tettoie e porticati, scale interne (la cui superficie va calcolata in proiezione ed una sola volta), logge, balconi e terrazzi, vani ascensore e montacarichi, centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente.

Sono esclusi dal calcolo e quindi non computabili nella SA:

– scale di sicurezza antincendio esterne ed aperte.

### **Superficie totale (STO)**

E' data da  $STO = SN + 60\% SA$ .

### **Superficie coperta (SQ)**

E' data dalla proiezione orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra dotate di copertura.

Non concorrono alla determinazione della superficie coperta:

- le costruzioni interrato pertinenziali, come di seguito definite, poste sotto il sedime del fabbricato;
- le costruzioni interrato pertinenziali, come di seguito definite, esterne al sedime del fabbricato, che non emergono dal piano di campagna e con una superficie non superiore al sedime del fabbricato;
- gli aggetti con sbalzo fino a m. 1,50, se superiori a tali limiti costituiscono superficie coperta per la parte eccedente;
- le coperture di parcheggio in lotti industriali e artigianali con altezza non superiore a m. 3,50 se realizzate con copertura a sbalzo (pensiline);
- le serre in conformità a quanto stabilito dalla L.R. 19/99, le piscine scoperte;
- le scale a giorno a servizio del primo piano fuori terra;
- le scale antincendio anche per più piani;
- i volumi tecnici e le costruzioni pertinenziali come di seguito definite;
- i tamponamenti perimetrali verticali degli edifici esistenti alla data di approvazione del PATI eseguiti in adempimento alla normativa vigente in materia di contenimento energetico (cappotto termico).
- i portici ad uso privato fino ad una superficie complessiva contenuta entro il 25% della superficie coperta del fabbricato fino ad un massimo di 50 mq

### **Area permeabile (Ap)**

Nelle sole zone a prevalente destinazione residenziale, ad esclusione della zona centro storico, per le nuove costruzioni o gli ampliamenti entro e fuori terra, almeno il 25% del lotto di pertinenza dovrà essere permeabile e quindi in grado di assorbire direttamente le acque meteoriche. Tale permeabilità dovrà essere accertata nella relazione geologica allegata all'intervento.

### **Rapporto di copertura della superficie (Q)**

E' il rapporto calcolato in percentuale ( $SQ/SF$ - superficie fondiaria) riferito a tutte le opere edificate.

### **Superficie territoriale (ST)**

E' la superficie totale (inclusi tutti gli spazi pubblici e privati esistenti o previsti ed escluse le sole superfici demaniali comunque non edificabili) compresa in un "ambito di intervento" interessato unitariamente da SUA costituente un'unica figura geometrica chiusa.

### **Superficie Fondiaria (SF)**

E' la superficie reale del lotto interessato dall'intervento edilizio utilizzabile a fini edificatori misurata in proiezione orizzontale al netto delle opere viarie (strade, piazze, marciapiedi, parcheggi, ecc.) di uso pubblico, esistenti o previste in progetto.

### **Superficie Fondiaria Vincolata (SFV)**

I nuovi volumi che saranno realizzati determineranno un vincolo automatico di non edificazione sulla superficie fondiaria corrispondente, determinato in base agli indici di edificabilità previsti.

I fabbricati esistenti alla data di approvazione del PI, determinano un vincolo automatico di inedificabilità sulle aree scoperte definite dai titoli abilitativi di approvazione su cui insiste il fabbricato medesimo fino a raggiungere il valore prescritto dagli indici di zona. La superficie vincolata potrà anche risultare inferiore a quella stabilita dagli indici attuali. In mancanza di titoli abilitativi la superficie fondiaria vincolata si estende sulle aree contigue di proprietà 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.

Le ditte proprietarie possono variare la delimitazione della superficie fondiaria corrispondente con atto di vincolo su terreno edificabile contiguo purché tale terreno formi una sola figura geometrica con l'area di proprietà anche se non ricadente in una stessa zona. Tale possibilità non è ammessa nel caso che i terreni siano inseriti in SUA.

### **DEFINIZIONE DI SAGOMA**

E' la figura piana definita dal contorno esterno dell'edificio (compresi i volumi aggettanti pieni, esclusi gli

sporti aggettanti) con riferimento a proiezioni sia sul piano orizzontale che sui piani verticali.

## **DEFINIZIONI DI ALTEZZE**

### **Altezza massima dei fabbricati (HM)**

E' ottenuta dalla differenza tra la quota minima a la quota massima di seguito definite.

QUOTA MINIMA: E' la quota coincidente con il livello del suolo naturale così come risulta anche in seguito alle opere di sistemazione, mentre per i fabbricati esistenti si considera la quota media degli angoli esterni emergenti dal terreno. Nel caso di terreno in pendenza, la quota minima coincide con il valore medio ponderale delle diverse quote misurate sul perimetro del fabbricato o del corpo di fabbrica. Qualora parti dello stesso edificio abbiano il piano di spiccato a quote diverse si assumerà per ogni parte la corrispondente quota minima. Quando sia necessario procedere preliminarmente ad interventi di rimodellazione del terreno la quota minima coincide con quella fissata dal piano di urbanizzazione o stabilita dal provvedimento edilizio, previa presentazione dei profili.

QUOTA MASSIMA: E' la quota della linea formata dalla intersezione del paramento interno del muro di facciata, con l'intradosso del solaio dell'ultimo piano agibile, o suscettibile di essere reso agibile anche con interventi successivi; nel caso di soffitto a travatura a vista, l'altezza va misurata all'intradosso del solaio se lo spazio tra le travi è maggiore di due volte l'altezza del trave stesso, all'intradosso delle travi nel caso la distanza sia inferiore. Nel caso di edifici con tipologia specializzata (es. capannoni industriali) la quota va misurata al netto della struttura portante del coperto. Qualora il solaio di copertura dell'ultimo piano non sia orizzontale si fa riferimento alla quota media tra il suo intradosso ed il colmo.

## **DEFINIZIONE DI DISTANZE**

Le distanze si misurano su di un piano orizzontale a partire dal perimetro della superficie coperta del fabbricato.

### **Distanza dai confini di proprietà (DC)**

E' la distanza minima intercorrente tra ogni punto del fabbricato ed il confine di proprietà.

Oltre a quanto già previsto nelle presenti norme sono ammesse distanze inferiori, in deroga, nei seguenti casi:

- per la realizzazione di volumi tecnici o costruzioni pertinenziali in conformità alle presenti norme;
- per i muri di contenimento realizzati a confine di proprietà solo se di altezza non superiore a cm. 150. In ogni altro caso devono essere osservate le distanze previste dal Codice Civile.
- sono ammesse distanze diverse dai confini di proprietà, previa convenzione registrata e trascritta tra i proprietari confinanti;
- in adempimento a normative specifiche definite da apposite disposizioni legislative.

In sede di rilascio del provvedimento il Responsabile può prescrivere distanze da strade, piazze e spazi pubblici in genere, maggiori di quelle previste in via generale dalla presente normativa al fine di far rispettare l'allineamento con altri fabbricati della zona o per motivi di razionale ubicazione dei fabbricati, di estetica e di ornato.

### **Distanza dai confini stradali (DS)**

E' la distanza minima intercorrente tra tra ogni punto del fabbricato, entro e fuori terra, ed il confine stradale come definito dal Nuovo codice della strada.

Quando non siano indicati nelle tavole di PI i limiti minimi di distanza o gli allineamenti obbligatori e salve le particolari norme dettate per le varie zone territoriali omogenee, per le costruzioni all'interno delle zone edificabili devono essere osservate le seguenti distanze dal ciglio stradale:

- mt 5,00 da strade di larghezza inferiore o uguale a mt 7,00
- mt 7,50 da strade di larghezza fra mt 7,00 e mt 15,00;
- mt 10,00 da strade di larghezza superiore a mt 15,00.

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

Possono essere autorizzate, dall'ente competente alla tutela della strada, distanze inferiori quando sia necessario osservare l'allineamento con più edifici preesistenti confinanti o quando la natura dei luoghi non consenta di osservare le distanze minime prescritte. Tali deroghe saranno ammesse a condizione che non ne derivi danno per la salute degli occupanti l'edificio e l'avanzamento non contrasti con esigenze di scorrevolezza o miglioramento della viabilità.

Nel caso di edifici esistenti in fascia di rispetto, l'ampliamento ammissibile in base agli indici di edificabilità può essere realizzato a condizione che non sopravanzi verso il fronte protetto. Sono possibili pertanto sopraelevazioni, costruzioni interrato sotto il sedime del fabbricato esistente, ampliamento verso il fronte opposto alla strada ed interventi puntuali appositamente definiti. Per ogni altro caso sono richiamate le distanze previste dal D.M. 1404/68 e dal codice della strada.

In riferimento alla delimitazione di Centro Abitato di cui all'art.4 del Codice della Strada, le distanze dal confine stradale da rispettare nella costruzione o ricostruzione totale di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza lateralmente alla strada, non possono essere inferiori ad 1,5 mt Nel solo caso di esistenza di marciapiede la recinzione puo essere costruita a confine con lo stesso anche in deroga alle distanze dalle strade.

Sono consentite deroghe alla distanza minima per adempimento a normative specifiche definite da apposite disposizioni legislative (cappotti per contenimento energetico, etc..)

### **Distanza dai confini di zona**

I limiti delle diverse zone sono equiparati ai confini di proprietà ai fini delle distanze nel caso di zona a standard.

### **Distanza tra edifici (DF)**

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, tra le pareti di edifici antistanti, con esclusione di

fregi, cornicioni e balconi aperti, aggettanti per una misura non superiore a quella prevista dalle presenti norme. Si intendono antistanti o fronteggianti gli edifici o loro parti che si trovano sulle perpendicolari alle pareti di altro edificio. Vengono altresì considerate come distanza le rientranze degli edifici, qualora la profondità superi i due terzi della larghezza della medesima rientranza.

Per il calcolo delle distanze tra gli edifici si applica l'altezza delle fronti che è l'altezza massima di qualsiasi paramento esterno del fabbricato, anche in più parti, calcolata in ogni punto del perimetro dell'edificio. Va misurata sulla verticale tra il punto di spiccato dal terreno e l'intersezione con l'intradosso dello sporto di gronda considerato con lo stesso andamento della falda di copertura escludendo eventuali cornicioni o, in presenza di timpano, la sua altezza media, o la quota superiore del parapetto cieco, in caso di copertura a terrazza.

Salve le minori distanze contemplate dalle presenti norme, valgono le disposizioni contenute nell'art. 9 del D.M. 1968, n. 1444, e comunque il rispetto di una distanza radiale minima tra edifici pari a 5 m.

Sono inoltre autorizzate minori distanze rispetto a quelle sopra previste nei seguenti casi:

- nella sola zona centro storico, negli ambiti i cui interventi sono individuati con apposita schedatura, tra le costruzioni che non si fronteggiano, o le cui pareti antistanti non siano finestrate, vanno osservate le distanze previste nella cartografia di piano e se non prevista le sole disposizioni dettate dal Codice Civile. A tal fine si considera finestrata la parete che sia interessata da fori che costituiscono vedute ai sensi dell'art. 900 C.C. E' consentita l'edificazione in aderenza;

- per adempimento a normative specifiche definite da apposite disposizioni legislative (cappotti per contenimento energetico, etc.).

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.

Il Consiglio Comunale, in sede di approvazione di strumento Attuativo con previsioni planivolumetriche, potrà prevedere minori distanze tra i fabbricati per le singole Zone, purchè 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.

## **DEFINIZIONE DI VOLUMI**

### **Volume (VU)**

E' definito come somma dei prodotti delle superfici coperte per l'altezza massima.

Ai fini abitativi è ammesso il recupero dei sottotetti esistenti opportunamente documentati alla data del 31.12.1998 fermo restando il rispetto dei parametri imposti dalla normativa vigente.

Non concorrono nel calcolo dei volumi :

- i portici di uso pubblico, i vani scala di uso comune e le gallerie di uso pubblico;
- la sola loggia per una profondità massima di 1,5 ml a partire dal paramento esterno del fabbricato. Tale volume non viene scomputato nel caso sia previsto un oggetto in continuità.
- le costruzioni precarie nonché quelle espressamente autorizzate su suolo privato o pubblico per servizi di interesse collettivo (chioschi per giornali e simili).
- il sottotetto (porzione del fabbricato compresa tra il solaio di copertura dell'ultimo piano agibile e la copertura dell'edificio comunque realizzata) qualora non sia assolutamente utilizzabile e non accessibile con scala fissa o non superi un'altezza media di mt 1,00 a partire da un'altezza minima di mt 0,50. Ai fini abitativi è ammesso il recupero dei sottotetti esistenti opportunamente documentati alla data del 31.12.1998 fermo restando il rispetto dei parametri imposti dalla normativa vigente.
- volumi derivanti da incentivazioni previste da leggi statali, regionali o dalle presenti norme (per il contenimento dei consumi energetici e dell'edilizia sostenibile - D.Lgs. 115/08, etc..)

### **Volume tecnico (VC)**

E' il volume strettamente necessario a consentire l'accesso e a contenere quelle parti degli impianti tecnici a servizio dell'edificio (impianto idrico, termico, di condizionamento, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, etc.). E' obbligatorio adottare soluzioni che prevedano il totale o parziale interrimento o collocamento al di sotto della quota del piano di campagna, di qualsiasi volume tecnico. In caso di comprovata impossibilità ad eseguire volumi tecnici interrati, in relazione alle alte specificità ed innovazioni tecnologiche che risultano necessarie per la realizzazione degli stessi, è possibile la realizzazione di volumi tecnici fuori terra. I volumi tecnici le cui dimensioni superano l'ingombro o l'altezza degli edifici limitrofi della zona (silos, torri piezometriche, etc.) dovranno essere obbligatoriamente posti in essere, previa appositi ed adeguati interventi di mitigazione degli impatti visivi e degli altri possibili impatti sull'ambiente. E' altresì da considerare volume tecnico la realizzazione di canne fumarie esterne a servizio di abitazioni esistenti.

## **DEFINIZIONE COSTRUZIONI PERTINENZIALI**

### **Costruzioni Interrate pertinentenziali**

Sono da considerare tali le costruzioni interrate o le loro porzioni che non emergono dal piano di campagna originario misurato all'estradosso della copertura finita, realizzate in funzione del fabbricato principale e ad esso funzionalmente collegato. Sono ammesse lievi modifiche al piano di campagna originario attraverso appositi provvedimenti edilizi per una migliore conformazione dello stato dei luoghi.

Le costruzioni interrate devono avere le pareti perimetrali a contatto del terreno con le sole eccezioni ammesse dalle presenti norme e dalle disposizioni legislative vigenti; l'interrimento può anche essere realizzato artificialmente con movimenti di terra purché espressamente richiesto ed autorizzato con il provvedimento edilizio. Le costruzioni interrate non concorrono nel calcolo degli indici di edificabilità solo quando abbiano destinazione accessoria o pertinenziale e siano realizzate in funzione del fabbricato principale e ad esso funzionalmente collegato.

### **Costruzioni pertinentenziali**

Si ritengono pertinentenziali le costruzioni previste dall'art. 7 del Regolamento edilizio.

Sono quindi ammesse, in eccezione agli indici di edificabilità, dai confini, nel rispetto degli articoli 873 e seguenti del C.C. e ad esclusione della zona centro storico assoggettate a SUA, per ogni unità immobiliare, la realizzazione di costruzioni da vincolare, con apposito atto, ad uso autorimesse a servizio di unità abitative esistenti destinate a residenza, che ne siano sprovviste, nel rispetto delle seguenti indicazioni:

- a) la superficie netta di pavimento per ciascuna autorimessa sarà compresa tra 12 mq e 25 mq e l'altezza dovrà essere compresa fra un minimo di mt 2.20 ed un massimo di mt 2.70;
- b) è fatto obbligo dell'accorpamento con eventuali altre autorimesse esistenti o previste nelle proprietà confinanti nonché l'eliminazione contestuale di eventuali baracche insistenti sul lotto, anche se legittime;
- c) nel caso in cui le nuove autorimesse fossero a servizio di fabbricati plurialloggio, è fatto obbligo ad una loro progettazione unitaria.

Sono considerate pertinenziali al solo edificio residenziale e soggette a denuncia di inizio attività:

- le costruzioni di caminetti esterni infissi nel terreno nel rispetto degli elementi tipologici esistenti e del C.C..
- le coperture degli accessi pedonali con larghezza massima mt 1,50;
- le strutture mobili, teli mobili stagionali, pergolati o altre strutture ombreggianti queste ultime con altezza non superiore a mt 3,00, poste a distanza minima dal confine di 3,00 mt, di superficie massima 20 mq Tali strutture non sono ammesse nelle zone di centro storico;

Sono considerate pertinenziali al solo edificio commerciale turistico ricettivo e soggette a sola denuncia di inizio attività:

- le strutture mobili, tendaggi e teli mobili stagionali, pergolati o altre strutture ombreggianti (queste ultime con altezza non superiore a mt 3,00, poste a distanza minima dal confine di 3,00 mt, di superficie massima 50 mq). Tali strutture sono ammesse nella zona centro storico solo attraverso apposito permesso di costruire che valuti l'inserimento della stessa nel contesto dell'edificio

Sono considerate pertinenziali al solo edificio residenziale e soggette a sola comunicazione con esclusione delle zone assoggettate a vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/04 per cui dovrà essere acquisito apposita autorizzazione:

- le casette per alloggiamento di attrezzi o gazebo o per gioco dei bambini di superficie massima mq 6 ed altezza massima 2,4 mt e altre strutture similari (cuccia per cani, caminetti prefabbricati, etc) non infisse nel terreno e in conformità alle distanze previste dal C.C.;
- le tende da sole inserite nel contesto dell'edificio con sporgenza di massimo mt 1,50 escluse quelle ricadenti nella zona centro storico per le quali dovrà essere richiesto apposito provvedimento;
- le serre stagionali mobili prive di strutture murarie (telaio leggero - plastica, legno, alluminio e simili- e rivestimento trasparente morbido - tessuto, nylon e simili - con altezza netta della struttura fino a 2,5ml) purché volte esclusivamente alla protezione o forzatura delle coltivazioni.

## **DEFINIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI**

### **Carico urbanistico (CU)**

Esprime il carico complessivo indotto sul sistema delle infrastrutture da parte delle attività insediate e da insediare. Dal punto di vista parametrico il CU viene identificato dalle dotazioni di standards e si applica:

- per il mutamento di destinazione d'uso, con o senza opere, che determini un aumento del carico urbanistico;
- per la ristrutturazione urbanistica;
- per le ristrutturazioni edilizie che aumentino il carico urbanistico.

### **Lotto Edificabile**

Per area o lotto edificabile deve intendersi l'area di pertinenza della costruzione.

## **DEFINIZIONI PER GLI INTERVENTI NEGLI AMBITI DI CONSERVAZIONE**

### **Unità minima di intervento (UMI)**

E' l'area di intervento puntuale individuata con apposito perimetro. Può comprendere più corpi di fabbrica.

Le UMI sono altresì individuate quali zone di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente al fine di consentire all'interno degli insediamenti storici il recupero e la rifunzionalizzazione edilizia ed urbanistica di immobili, complessi edilizi, isolati ed aree.

## **DEFINIZIONI VARIE**

### **Portico**

Sistema distributivo orizzontale posto al piano terra, aperto all'esterno su almeno un lato, anche se delimitato da colonne o pilastri a sostegno della copertura o dell'edificio sovrastante.

### **Loggia**

Sistema distributivo orizzontale, rientrante nella sagoma del fabbricato, che si sviluppa ai piani superiori al piano terra, aperto all'esterno su almeno un lato.

### **Terrazzo**

Spazio praticabile scoperto, posto in elevazione, anche a copertura di ambienti sottostanti, delimitato da muro perimetrale e/o parapetti.

### **Pensilina**

Struttura di copertura aggettante.

### **Pergolato o pompeiana**

Telaio, semplicemente infisso o ancorato al terreno, privo di copertura, grondaie, pluviali e tamponamenti laterali.

### **Rudere**

Si definisce rudere un organismo in massima parte crollato per il quale non risulta possibile, sulle tracce riscontrabili in loco, ricostruire l'impianto e la consistenza originaria.

### **Superfetazione**

E' un corpo edilizio privo di qualsiasi coerenza con l'organismo storicamente consolidato tanto da

comprometterne i caratteri tipici.

### **Ristrutturazione Filologica**

Gli interventi di ristrutturazione filologica riguardano gli immobili per cui si prevede la valorizzazione degli aspetti architettonici esteriori mediante:

- il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;
- il ripristino ed il mantenimento della forma, dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti, chiostri;
- il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura.

Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici mediante:

- il restauro ed il ripristino dei fronti esterni ed interni per le parti originarie ancora conservate e per gli elementi di particolare valore stilistico, mentre in generale deve essere salvaguardata l'unitarietà dei prospetti e la configurazione dei corpi edilizi;
- il restauro ed il ripristino degli ambienti interni per le parti originarie ancora consistenti e per gli elementi di particolare valore stilistico;
- il ripristino e la sostituzione delle opere necessarie per il riordino dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi nonché dei servizi;
- l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

## **TITOLO VI - ZONIZZAZIONE**

### **ART. 14 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE**

Il Territorio Comunale, è suddiviso nelle seguenti Zone Territoriali Omogenee (ZTO):

**ZONA CENTRO STORICO** - Le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico o da agglomerati insediativi o manufatti isolati di interesse ambientale, individuati come centri storici.

**ZONA RESIDENZIALE SOGGETTA AD INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO** - Le parti totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zona centro storico.

**ZONA RESIDENZIALE SOGGETTA A SUA** - Le parti destinate a nuovi insediamenti residenziali e che risultano inedificate o scarsamente edificate.

**ZONE PRODUTTIVE** - Le parti destinate ad insediamenti produttivi per impianti industriali, artigianali o commerciali.

**ZONE AGRICOLE** - Le parti del territorio destinate ad usi agricoli o produttivi primari in genere.

**ZONE A STANDARD** - Le parti di interesse pubblico destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

### **ART. 15 - NORME COMUNI ALLE VARIE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE**

1- Per gli edifici esistenti valgono le seguenti disposizioni:

a) Gli edifici esistenti con destinazione d'uso conformi a quelle previste dal PI nelle singole ZTO, salva diversa prescrizione puntuale, possono:

- essere oggetto di ogni intervento edilizio compresa la demolizione con ricostruzione conservando o modificando le precedenti altezze e distanze;

- essere ampliati fino a saturazione degli indici di zona ed è consentito un solo aumento di volume di massimo 60 mc. per ogni unità funzionale (alloggio, azienda produttiva agricola, etc.) per dimostrate esigenze igienico-sanitarie e/o funzionali, anche in deroga agli indici di zona a condizione che il volume sia armonicamente inserito nell'edificio esistente. Tale possibilità è ammessa per gli edifici vincolati di grado 1 solo previa acquisizione di parere da parte dell'organo che ha generato il vincolo;

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

c) Tutti gli edifici devono essere intonacati entro la fine dei lavori.

d) Sono fatte salve le disposizioni più favorevoli previste dalle presenti norme per le singole zone, o per singoli edifici.

e) Per le nuove costruzioni, per gli ampliamenti con aumento delle unità abitative (salvo che per le dimensioni e la conformazione del lotto ciò non sia assolutamente possibile) dovrà essere prevista un autorimessa con superficie utile non inferiore a mq 12, nella misura minima di una autorimessa per ogni unità abitativa.

f) Per le ristrutturazioni senza aumento di volume prive di autorimesse, fatto salvo l'ampliamento previsto dalla presente norma, dovrà essere previsto il reperimento di un posto auto di minimo 12 mq per ogni unità abitativa che potrà venire monetizzato nel caso in cui, per le dimensioni e la conformazione del lotto, ciò non sia assolutamente possibile.

g) Per le ristrutturazioni con aumento di volume, escluso l'ampliamento previsto dal presente articolo, dovrà essere previsto il reperimento di un autorimessa di minimo 12 mq per l'unità a cui corrisponde l'aumento di volume, nel caso che per le dimensioni e la conformazione del lotto ciò non sia assolutamente possibile, è ammessa la richiesta di monetizzazione o deroga all'Amministrazione Comunale.

2 - Per ogni ZTO vengono indicati i vari usi ai quali può essere destinata l'edificazione. Oltre alle destinazioni d'uso principali sono ammesse in ciascuna zona le destinazioni d'uso complementari.

3 - Movimenti di terra e muri di contenimento - Qualsiasi modifica dell'originario piano di campagna deve essere chiaramente descritta ed espressamente autorizzata con apposito provvedimento. Il movimento di terreno dovrà essere adeguatamente motivato da esigenze orografiche e/o costruttive. Gli scavi di sbancamento devono essere limitati ed il terreno di riporto sistemato in modo da ripristinare l'originaria fisionomia del terreno. Eventuali muri di contenimento in zona a forte pendenza non devono superare l'altezza di m.

1,50; devono essere intervallati da terrazzamenti di profondità non inferiore a metri 2,00, ed essere realizzati con materiali tipici o compatibili con l'ambiente circostante.

4 - Deposito di materiali - Sono ammessi i depositi temporanei di materiale anche a servizio di attività nel rispetto dei caratteri tipologici dell'area e previa apposita convenzione con l'Amministrazione comunale che definirà i tempi e le polizze fidejussorie a garanzia della tutela dell'area.

5 - Negli interventi di nuova edificazione residenziali deve essere prevista la realizzazione, anche per stralci funzionali, di almeno il 75 % della potenzialità edificatoria massima consentita, salva la necessità di rispettare eventuali allineamenti con preesistenti edifici circostanti, e salvi altresì i casi di ampliamento e di ristrutturazione anche se attuata con demolizione e ricostruzione del preesistente fabbricato. L'edificazione globale può essere realizzata anche con più stralci esecutivi di un progetto generale nell'arco di validità del PI.

6 - Per gli edifici rientranti in una medesima UMI è necessario che il progetto sia esteso all'intera unità mentre la sua attuazione può avvenire anche per stralci funzionali sempre che, a giudizio del Responsabile, non ne derivi una situazione estetica o architettonica inaccettabile.

7 - Nelle zone dove è ammesso l'IED, ma il rilascio del singolo provvedimento è subordinato ad una progettazione unitaria dell'edificio con l'intorno (cortina continua, piazza, corte), questa riguarderà, oltre a tutte le parti dell'edificio interessato dall'intervento, anche le parti esterne degli edifici perimetrali o circostanti (prospetti, copertura, quote di livello, materiali, etc.), come facenti parte di un organismo unitario, in modo tale da poter controllare preventivamente la "compatibilità" delle proposte di progetto con le caratteristiche morfologiche dell'edificio circostante.

8 - Il Responsabile può, sentito il parere della Commissione Edilizia e con opportune motivazioni, dettare particolari prescrizioni per assicurare la conservazione e tutela delle caratteristiche architettoniche e del particolare pregio storico o ambientale dei singoli edifici anche se non rientrano nei vincoli specifici o non sono segnalati nelle tavole di Piano.

9 - Quando il tipo di intervento ammesso è specificato in apposito cartiglio nelle tavole di Piano tale intervento deve essere considerato come intervento-limite massimo consentito, intendendosi quindi ammessi anche tutti quelli di grado di protezione superiore a quello indicato.

10 - La validità per l'attuazione delle singole aree ha termine dopo 5 anni, e comunque solo dopo tale termine l'amministrazione potrà modificare l'ambito e far decadere la pianificazione vigente.

## **ART. 16 - NORME COMUNI ALLE ZONE RESIDENZIALI**

Nelle zone residenziali sono ammesse, oltre alla residenza, le attività ad essa complementari quali:

- esercizi commerciali di vicinato e medie strutture di vendita;
- strutture direzionali (uffici in genere);
- attrezzature per lo svago ed il divertimento purché non arrechino disturbo al vicinato e siano dotate di adeguate aree a parcheggio;
- attrezzature sanitarie (ambulatori medici, case di riposo, etc.);
- autorimesse pubbliche e private se compatibili con i caratteri edilizi-architettonici della zona;
- attrezzature turistico-ricettive;
- sedi per associazioni culturali e religiose;

Possono essere ammesse attività di artigianato di servizio limitatamente al piano terra e primo, alle seguenti condizioni:

- a) il volume occupato dall'attività sia inferiore a 1001 mc e la superficie utile di calpestio minore di 251 mq esclusa la superficie utilizzata a mostra dell'attività;
- b) le caratteristiche tipologiche e costruttivo-edilizie non contrastino con l'esigenza primaria di un armonico inserimento del manufatto nel contesto formato o in corso di formazione;
- c) le attività non siano fonte di emissioni inquinanti, nocive, insalubri o comunque incompatibili con la destinazione residenziale e non eccedano i normali e, a giudizio dell'ULSS, tollerabili livelli di rumorosità; la sussistenza delle condizioni richiamate dovrà essere adeguatamente documentata mediante apposite perizie o autocertificazioni richiedibili anche prima del rilascio del provvedimento edilizio. A tal fine dovrà essere sempre segnalata al Comune e agli Uffici competenti ogni modifica del processo produttivo.

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, per artigianato di servizio si intendono le attività artigianali le cui emissioni (compresi i livelli di rumorosità) non risultino diverse da quelle ammesse per le zone residenziali.

## **ART. 17 - ZONA CENTRO STORICO**

La Zona comprende la parte del territorio interessata da agglomerati urbani che rivestono caratteri storici, architettonici, artistici di particolare pregio. Tutte le edificazioni previste in tale articolo, anche i nuovi interventi, dovranno sottostare agli indirizzi progettuali previsti nel prontuario allegato, ed il Responsabile potrà richiedere ulteriori approfondimenti, elaborati, documenti, campionature, etc. ritenuti necessari per le valutazioni progettuali e del contesto in cui si inserisce l'intervento.

All'interno di tali zone il piano agisce con piani particolareggiati di interesse pubblico già individuati nelle tavole di piano in cui sono definite le Unità minime di intervento (UMI) e le puntuali categorie di intervento per ogni singolo edificio come di seguito definite:

### **- Categoria di intervento 1**

Comprende gli immobili di riconosciuto e notevole interesse storico, architettonico monumentale e testimoniale che si intende conservare perché valorizzano l'ambiente in cui sono inseriti e che hanno le seguenti caratteristiche tipologiche:

- villa, villino, palazzi, palazzine, edifici a torre, edifici a corte, edifici pubblici.

Gli interventi dovranno essere rivolti a conservare i valori formali e storici dell'edificio o a ripristinare o

evidenziare l'originario assetto distributivo orizzontale e verticale interno ed esterno, i rapporti volumetrici, le partiture e proporzioni dei fori, i tipi e le forme delle coperture e dei profili planialtimetrici nel massimo rispetto di materiali, tecniche costruttive e sistemi statici. In tali manufatti sono pertanto ammessi gli interventi di: manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria; restauro e risanamento conservativo. Sono ammessi ampliamenti per interventi di prevalente interesse pubblico previa acquisizione del parere del competente ente di tutela del vincolo imposto.

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- funzione abitativa (ad es. abitazioni residenziali, collegi, colonie, convitti e residenze stagionali) e relativi servizi.
- funzioni terziarie quali: commercio al dettaglio, esercizi di vicinato, funzioni direzionali, finanziarie ed assicurative, studi professionali, funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, didattiche, ricreative, sanitarie pubbliche e private, pubblici esercizi;
- funzioni alberghiere, congressuali e ristorazione, quali: alberghi e motel; spazi espositivi e congressuali.

#### **- Categoria di intervento 2**

Comprende gli immobili di rilevante interesse storico, architettonico monumentale e testimoniale che risultano coerenti con la cultura della propria epoca e che hanno le seguenti caratteristiche tipologiche:

- villa, villino, palazzi, palazzine, edifici a torre, edifici a blocco, edifici a corte, edifici a schiera, edifici pubblici;

Gli interventi dovranno essere rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità attraverso il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio finalizzata ad un uso più appropriato alle attuali esigenze degli edifici ed alloggi esistenti. Gli interventi riguardano pertanto l'organismo edilizio nel suo insieme e la finalità del restauro viene attuata mediante "un insieme sistematico di opere", cioè con una pluralità organizzata di opere e di interventi coordinati tra loro in un progetto unitario. Il ripristino storico-estetico degli edifici o la migliore funzionalità si perseguono comunque nel rispetto "degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso". Si devono intendere ammissibili contenute modifiche di forma con altrettanto contenute trasposizioni di volume, che in ogni caso non comportino la distruzione totale dell'edificio originario e ne conservino il volume. Pertanto eventuali demolizioni, dovute a crolli o gravi lesioni, e finalizzate alla ricostruzione del fabbricato nello stesso sedime e con le medesime caratteristiche tipologiche dovranno essere avvalorate da una perizia asseverata redatta da ingegnere o da altro tecnico abilitato. Tale intervento dovrà essere puntualmente descritto e motivato e farà parte integrante del provvedimento edilizio. Sono ammessi ampliamenti purché in sintonia con l'edificio e preservando l'immagine storico testimoniale dello stesso.

In tali manufatti sono ammessi gli interventi di: ristrutturazione filologica;

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste nella Categoria di intervento 1.

#### **- Categoria di intervento 3**

Comprende gli immobili di non particolare pregio ma la cui tipologia ed architettura è coerente con la cultura propria dell'epoca e che hanno le seguenti caratteristiche tipologiche:

- palazzi, palazzine, edifici a torre, edifici a blocco, edifici a corte, edifici unifamiliari o a schiera, edifici pubblici;

Comprende i casi di più completa trasformazione anche d'uso, compatibile con la zona d'appartenenza, dell'organismo originario; in sostanza le modifiche possono essere radicali, supponendosi il fabbricato meritevole di salvaguardia non per valore proprio, ma per l'impatto della sua immagine nell'ambiente circostante. Sono ammessi ampliamenti purché in sintonia con l'edificio.

In tali manufatti sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia.

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- funzione abitativa (ad es. abitazioni residenziali, collegi, colonie, convitti e residenze stagionali) e relativi servizi.
- funzioni terziarie quali: commercio al dettaglio; esercizi di vicinato; funzioni direzionali, finanziarie ed assicurative; studi professionali; funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, didattiche, ricreative, sanitarie pubbliche e private; pubblici esercizi; autorimesse di uso pubblico; medie strutture di vendita; artigianato di servizio; attività produttive di tipo manifatturiero artigianale solamente se laboratoriali, comunque conformi alle dimensioni stabilite dal PTRC (art. 41), con esclusione delle attività rumorose, nocive ed inquinanti o comunque incompatibili con la residenza;
- funzioni alberghiere, congressuali e ristorazione, quali: alberghi e motel; spazi espositivi e congressuali; strutture per il soggiorno temporaneo (foresterie, residence etc.); ristoranti, bar, enoteche etc.

#### **- Categoria di intervento 4**

Comprende interventi di nuova edificazione per:

- aumento dell'estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente con la creazione di uno spazio supplementare in orizzontale o la estensione in senso verticale (sopraelevazione) di tutta o parte della costruzione esistente.
- nuove edificazioni individuate puntualmente con precisa sagoma;
- traslazioni volumetriche.

Le destinazioni d'uso ammesse per le edificazioni in ampliamento sono quelle previste dalla categoria di intervento dell'edificio principale.

Negli altri casi sono ammesse le destinazioni previste nella categoria di intervento 3

#### **- Categoria di intervento 5**

Comprende la demolizione dell'immobile senza possibilità di ricostruzione. La traslazione è ammessa solo per gli interventi appositamente individuati con il grado 5/n. Gli interventi di demolizione senza ricostruzione

riguardano gli elementi incongrui inseriti nelle unità edilizie, quali superfetazioni e corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento storico. La loro demolizione concorre all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree destinate a verde privato e a verde pubblico.

Il tipo d'intervento prevede la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante la demolizione dei corpi edili incongrui e l'esecuzione di opere esterne.

Eventuali variazioni delle categorie di intervento, di massimo un grado, saranno possibili attraverso un piano di recupero. Il Singolo intervento edilizio potrà prevedere la fusione di più UMI o la sua divisione previa presentazione di uno studio di massima di progettazione unitaria.

All'interno di tali zone, sono inoltre graficamente delimitate le aree per le quali è richiesto uno SUA, fino all'approvazione del quale sono consentiti solo gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lett. a),b),c),d) del D.P.R. 380/2001.

Nell'elaborazione dei piani attuativi e per tutti gli interventi non definiti puntualmente dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- altezza massima dei fabbricati pari a quella degli edifici circostanti di interesse ambientale ma non superiore a 9,00 mt.

- prevedere un'analisi puntuale e specifica dei singoli fabbricati con particolare riferimento alla tutela e alla salvaguardia fisico-formale degli edifici di vecchio impianto.

In deroga a quanto previsto dalle presenti norme, qualora si rendesse necessario nei SUA reperire ulteriori superfici da destinare a parcheggi e a verde pubblico attrezzato sulla base dell'entità delle trasformazioni previste, e fosse riconosciuto che tale reperimento all'interno della zona potrebbe compromettere il delicato assetto morfologico esistente, il Comune definisce la zona all'uopo destinata dal PI all'interno della quale andranno conferite quelle superfici. Le relative aree saranno attrezzate e cedute al Comune con le stesse modalità previste nei piani attuativi per le aree e le opere di urbanizzazione primaria. In alternativa potrà essere richiesta la monetizzazione delle aree.

Nelle zone assoggettate a SUA gli indici di edificabilità Territoriale risultano essere:

#### ZUGLIANO

Zona SUA 31	Ind.edif.terr.	mc/mq	1,70
Zona SUA 32	Ind.edif.terr.	mc/mq	1,90
Zona SUA 36	Ind.edif.terr.	mc/mq	4,00
Zona SUA 37	Ind.edif.terr.	mc/mq	5,00

#### CENTRALE

Zona SUA 30	Ind.edif.terr.	mc/mq	2,80
Zona SUA 31	Ind.edif.terr.	mc/mq	1,90
Zona SUA 33	Ind.edif.terr.	mc/mq	2,60

#### PRESCRIZIONI PARTICOLARI

A1 Nella zona si prescrive la possibilità di edificare solo la costruzione dei locali tecnici di pertinenza della Villa Bassi limitata a 600 mc. localizzati sul retro. La sagoma del nuovo edificio dovrà essere completamente nascosta dal fabbricato vincolato e distare dallo stesso un minimo di mt 10 come previsto dalla normativa vigente. Sono ammessi massimo due piani fuori terra, di cui il piano terra dovrà essere parzialmente seminterrato sul piano nord, ed il primo piano completamente mansardato il tutto per contenere le altezze fuori terra e per limitarne l'impatto visivo sia a livello paesaggistico che architettonico

A7 Il nuovo intervento dovrà prevedere la realizzazione e cessione gratuita al Comune di Zugliano del attiguo parcheggio previsto nella zona, prima del rilascio dell'agibilità. Dovrà essere realizzato un accesso sul fronte sud, in prossimità del parcheggio.

A31 Dovrà essere mantenuta la mura esistente; eventuali varchi di collegamento con la zona adiacente dovranno essere limitati al solo passaggio.

A46 Il nuovo intervento dovrà prevedere la realizzazione del attiguo parcheggio previsto nella zona A47 prima del rilascio dell'agibilità. Nella realizzazione del nuovo parcheggio privato di uso pubblico devono essere adottati particolari accorgimenti dal punto di vista ambientale curando l'arredo urbano (muretti con materiali come tradizione costruttiva) e prevedendo nuove piantumazioni di essenze arboree ed arbustive autoctone lungo il suo perimetro ed al suo interno.

A56 Il nuovo intervento è ammesso solo previa realizzazione e cessione gratuita al Comune di Zugliano del parcheggio previsto prima del rilascio dell'agibilità.

### **ART. 18 - ZONA RESIDENZIALE SOGGETTA AD INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO (IED)**

E' costituita dalle aree con una urbanizzazione residenziale consolidata ed in tale zona gli interventi si attuano nel rispetto delle prescrizioni definite nel presente articolo.

Altezza massima dei fabbricati non superiore a mt 7,00.

Rapporto di copertura massima: 40% della superficie fondiaria del lotto.

Distanza minima dai confini mt 5,00.

Distacco tra edifici non inferiore all'altezza del fronte del fabbricato più alto con un minimo di mt 10,00 salvo particolari deroghe previste nella presente normativa.

Tipologia edilizia unifamiliare, bifamiliare, a schiera, a blocco isolato.

Gli edifici esistenti possono essere oggetto di ogni intervento edilizio compresa la demolizione con ricostruzione conservando o migliorando le precedenti altezze e distanze. Qualora il volume esistente ecceda l'indice di edificabilità della zona, sono sempre consentiti gli interventi di cui all'art. 3 comma 1 lett. a),b),c),d) del D.P.R. 380/2001.

Gli indici di edificabilità fondiaria da applicare risultano essere:

#### ZUGLIANO

Max 200 mc di ampliamento accessori per ogni alloggio esistente	ZONE R N. 103-104
Ind.edif.fond. mc/mq = 0,70	ZONE R N. 75
Ind.edif.fond. mc/mq = 0,80	ZONE R N. 60
Ind.edif.fond. mc/mq = 1,00	ZONE R N. 53-54-55-69-74-78-81-86-90-91-94-100
Ind.edif.fond. mc/mq = 1,10	ZONE R N. 82-89
Ind.edif.fond. mc/mq = 1,20	ZONE R N. 58-61-63-71-72-87-93-95-96-98-99-101
Ind.edif.fond. mc/mq = 1,30	ZONE R N. 57-64-65-97
Ind.edif.fond. mc/mq = 1,40	ZONE R N. 62-70
Ind.edif.fond. mc/mq = 1,50	ZONE R N. 66-67-68-73-76-77-80-83-84-85
Ind.edif.fond. mc/mq = 1,60	ZONE R N. 59-102
Ind.edif.fond. mc/mq = 1,70	ZONE R N. 79-88-92
Ind.edif.fond. mc/mq = 2,00	ZONE R N. 56

#### CENTRALE

Ind.edif.fond. mc/mq = 0,50	ZONE R N. 4-21
Ind.edif.fond. mc/mq = 1,00	ZONE R N. 1-2-3-6-7-8-9-10-12-15-16-17-18-23
Ind.edif.fond. mc/mq = 1,10	ZONE R N. 19-27-29-30
Ind.edif.fond. mc/mq = 1,30	ZONE R N. 5-12-26
Ind.edif.fond. mc/mq = 1,50	ZONE R N. 25-28
Ind.edif.fond. mc/mq = 1,60	ZONE R N. 11-13-14-24
Ind.edif.fond. mc/mq = 2,40	ZONE R N. 20-22

#### GRUMOLO

Ind.edif.fond. mc/mq = 1,00	ZONE R N. 31-34-35-42-44-45-46-51-52
Ind.edif.fond. mc/mq = 1,10	ZONE R N. 41
Ind.edif.fond. mc/mq = 1,20	ZONE R N. 43
Ind.edif.fond. mc/mq = 1,30	ZONE R N. 38-39-49
Ind.edif.fond. mc/mq = 1,50	ZONE R N. 47-48-50
Ind.edif.fond. mc/mq = 1,60	ZONE R N. 37-40
Ind.edif.fond. mc/mq = 1,90	ZONE R N. 32
Ind.edif.fond. mc/mq = 2,00	ZONE R N. 36
Ind.edif.fond. mc/mq = 2,20	ZONE R N. 33

#### PRESCRIZIONI PARTICOLARI

R3-R5-R16-R44 Fino al primo adeguamento degli oneri tabellari, successivo all'approvazione del presente PI, dovranno essere applicati quelli previsti per le zone C1.

R6-R9 Gli interventi ricadenti nella fascia di salvaguardia del pozzo individuato dovranno prevedere misure cautelative a tutela secondo le indicazioni ULSS.

R11 Per i nuovi edifici in sede di pratica edilizia dovrà essere eseguita una indagine relativa all'impatto acustico, comunque dovranno essere presi gli opportuni accorgimenti atti ad abbattere problemi di rumore, come l'installazione di barriere fonoassorbenti oppure barriere alberate. Inoltre non dovranno essere aperti nuovi accessi carrai sulla viabilità esistente sia comunale che provinciale, potranno e dovranno utilizzati gli accessi esistenti opportunamente sistemati ed allargati.

R12 Prima del rilascio del provvedimento edilizio degli edifici che si andranno a edificare nel lotto libero di 804 mq, si dovrà prevedere la cessione, al Comune di Zugliano, del parcheggio di PI attiguo di mq. 539.

R40 Prima del rilascio del provvedimento edilizio degli edifici che si andranno a edificare nel lotto libero ricadente nel mapp. 604 fg. 11 si dovrà prevedere la cessione, al comune di Zugliano, del tratto di pista ciclabile a nord della proprietà.

R46 Prima del rilascio del provvedimento edilizio degli edifici che si andranno a edificare nel lotto libero di 949 mq, si dovrà prevedere la cessione, al comune di Zugliano, di tutto il tratto stradale in proprietà fino al torrente Igna.

R79 Prima del rilascio dell'agibilità degli edifici che si andranno a edificare nei lotti liberi, si dovrà prevedere la realizzazione e cessione del parcheggio di PI e la cessione dell'area destinata a strada al Comune di Zugliano. E' consentito l'accesso dalla sola Via Volta.

#### **ART. 19 - ZONA RESIDENZIALE SOGGETTA A STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO (SUA)**

Sono costituite dalle aree di espansione dell'edificato di tipo residenziale e si attuano attraverso SUA nel rispetto delle prescrizioni definite nel presente articolo.

Altezza massima dei fabbricati non superiore a mt 7,00

Rapporto di copertura massima: 40% territoriale;

Distanza minima dai confini pari a metà dell'altezza del fronte del fabbricato più alto con un minimo di mt 5,00;

Distacco tra edifici non inferiore all'altezza del fronte del fabbricato più alto con un minimo di mt 10,00 salvo diverse previsioni del SUA in conformità alla presente normativa;

Tipologia edilizia: isolata o unifamiliare, bifamiliare, a schiera, in linea a cortina a corte, a blocco.

Lo schema relativo all'organizzazione della viabilità e degli spazi pubblici, riportato nelle tavole di PI, può essere marginalmente modificato dallo SUA.

Gli indici di edificabilità territoriale da applicare risultano essere:

#### ZUGLIANO

Zona SUA 26	Ind.edif.terr.	mc/mq	1,20
Zona SUA 28	Ind.edif.terr.	mc/mq	1,50
Zona SUA 29	Ind.edif.terr.	mc/mq	1,50
Zona SUA 30	Ind.edif.terr.	mc/mq	1,50
Zona SUA 33	Ind.edif.terr.	mc/mq	0,55
Zona SUA 34	Ind.edif.terr.	mc/mq	0,55
Zona SUA 40	Ind.edif.terr.	mc/mq	1,50
Zona SUA 41	Ind.edif.terr.	mc/mq	1,20

#### CENTRALE

Zona SUA 1	Ind.edif.terr.	mc/mq	1,00
Zona SUA 10	Ind.edif.terr.	mc/mq	1,00
Zona SUA 13	Ind.edif.terr.	mc/mq	1,20

#### GRUMOLO

Zona SUA 15	Ind.edif.terr.	mc/mq	1,20
Zona SUA 16	Ind.edif.terr.	mc/mq	0,70
Zona SUA 19	Ind.edif.terr.	mc/mq	1,00

#### PRESCRIZIONI PARTICOLARI

SUA 1 L'area a standard secondario individuata nella tavola di PI dovrà essere ceduta gratuitamente in sede di convenzionamento al Comune di Zugliano. In sede di SUA dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune di Zugliano due lotti residenziali urbanizzati residenziali della superficie di 1150 mq e indice fondiario 1,50 mc/mq.

SUA 13 Nessun scorporo di oneri dovrà essere concesso in sede di convenzione per l'allacciamento delle reti idriche e fognarie anche se questo avverrà fuori dall'ambito dell'intervento.

SUA 15 In sede di SUA dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune di Zugliano un area residenziale con una volumetria pari al 40% della volumetria massima e indice fondiario non superiore a 1,50 mc/mq.

SUA 16 - Gli standards primari di SUA individuati possono essere scomputati dalla quota minima.

SUA 26 Si prescrive inoltre che lungo la S.P. vadano messe a dimora alberature d'alto fusto. Dovrà essere previsto un collegamento pedonale e ciclabile tra via Refosco e la zona impianti sportivi e dovrà inoltre essere costruito a scapito dei soli oneri primari un parcheggio di minimo mq 1500 per la zona impianti sportivi nell'area di proprietà comunale.

SUA 33 - SUA 34 Dagli standard primari previsti può essere scomputata la quota minima. Dovrà obbligatoriamente essere pavimentata con materiali tipici del luogo la strada detta del Piazza per il tratto non compreso nella viabilità di accesso al SUA.

SUA 40 - Il SUA è assoggettato a PP. Gli standards primari di SUA individuati possono essere scomputati dalla quota minima. In sede di SUA dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune di Zugliano un area residenziale con una volumetria pari 2250 mc e un lotto urbanizzato di 1500 mq.

SUA 41 - Gli standard individuati dovranno essere collocati in prossimità della Strada Provinciale e la loro effettiva quantità e prevista nel dimensionamento. Dovrà, inoltre, essere ricavato un solo accesso carraio che permetta la visibilità da entrambe i lati della strada provinciale.

#### **ART. 20 - EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA**

Nelle zone territoriali omogenee sottoindicate, all'Edilizia Residenziale Pubblica dovranno essere riservati i seguenti rapporti proporzionali della capacità volumetrica insediativa:

SUA 30 - Zugliano 4/10

SUA 28 - Zugliano 1/5

SUA 10 - Centrale 3/10

L'individuazione esatta dell'ambito dell'intervento residenziale pubblico con superficie territoriale equivalente alla percentuale indicata, può avvenire in sede di approvazione de SUA con recepimento all'interno della convenzione delle modalità di cessione delle aree, nel contesto di una corretta pianificazione e senza determinare aree di risulta.

L'Amministrazione Comunale si riserva di modificare quanto previsto ai sensi dell'art. 51 della Legge 865/71, previa predisposizione di variante specifica in conformità alla normativa vigente in materia.

#### **ART. 21 - ZONE PRODUTTIVE PER ATTIVITA' INDUSTRIALI E ARTIGIANALI DI ESPANSIONE E DI COMPLETAMENTO**

Nelle zone di cui al presente articolo sono ammesse, oltre alle attività industriali e artigianali, compresi gli uffici aziendali, i laboratori di ricerca, i magazzini, le autorimesse, le mense, le attrezzature ricreative destinate agli addetti all'industria, nonché agli alloggi del personale di custodia le seguenti attività:

- Artigianato di servizio;
- Attività commerciali all'ingrosso;
- Attività commerciali fino alla media struttura di vendita;

- Attività direzionali;
- Attività turistico ricettive ammesse con apposita convenzione che dovrà definire le finalità e vincolare le nuove destinazioni d'uso;
- Esercizi pubblici.

L'alloggio del proprietario/custode, non può essere superiore a mc 500 per unità produttiva ed è soggetto ad un vincolo di connessione con il sito produttivo. Un'eventuale scissione comporterà il cambio di destinazione d'uso di tale porzione da "residenziale" ad altro uso compatibile.

In tali zone devono essere rispettate le disposizioni seguenti:

- L'area coperta dei fabbricati non dovrà superare il 60% dell'area del lotto.
  - Altezza massima mt 10. Possono superare i mt 10 solo gli elementi tecnologici che si rendano indispensabili per l'attività.
  - La distanza del fabbricato o corpo di fabbrica dai confini di proprietà non dovrà essere inferiore a 1/2 (uno fratto due) volte la sua altezza e comunque non inferiore a mt 5.
  - Il distacco minimo tra fabbricati o corpi di fabbrica non dovrà essere inferiore all'altezza delle fronti del fabbricato più alto e comunque non inferiore a mt 10 salvo diverse disposizioni della presente normativa.
- Tutte le zone sono assoggettate a IED salvo le zone di espansione individuate con apposito perimetro di Obbligo SUA per le quali dovrà essere redatto apposito SUA.

## **ART. 22 - ZONE COMMERCIALI, DIREZIONALI, DI ARTIGIANATO DI SERVIZIO E TURISTICO RICETTIVE DI COMPLETAMENTO E DI ESPANSIONE**

Nelle zone di cui al presente articolo sono ammesse, oltre alle attività commerciali, direzionali, artigianato di servizio, turistico ricettivo, le seguenti attività:

- sportive non comprese nell'artigianato di servizio;
- esercizi pubblici;
- artigianale;

E' ammesso l'alloggio del proprietario/custode, che non può essere superiore a mc 500 per unità produttiva, ed è soggetto ad un vincolo di connessione con il sito produttivo. Un'eventuale scissione comporterà il cambio di destinazione d'uso di tale porzione da "residenziale" ad altro uso compatibile.

In tali zone devono essere rispettate le disposizioni seguenti:

- Rapporto di copertura massimo: 50% della superficie fondiaria
  - Tipologia edilizia: in linea e a blocco
  - Altezza massima del fabbricato: 10 mt
  - La distanza del fabbricato o corpo di fabbrica dai confini di proprietà non dovrà essere inferiore a 1/2 (uno fratto due) volte la sua altezza e comunque non inferiore a mt 5.
  - Il distacco minimo tra fabbricati o corpi di fabbrica non dovrà essere inferiore all'altezza delle fronti del fabbricato più alto e comunque non inferiore a mt 10 salvo diverse disposizioni della presente normativa.
- Tutte le zone sono assoggettate a IED salvo le zone di espansione individuate con apposito perimetro di Obbligo SUA per le quali dovrà essere redatto apposito SUA.

### **PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

Nel parcheggio privato per automezzi pesanti individuato con apposito simbolo nella zona Comm n. 3 la capacità edificatoria è limitata alla realizzazione di un edificio di 400 mc a supporto dell'attività ed avente dimensioni in pianta di m 10,00 X 10,00 ed altezza di ml 4,00. La realizzazione di detto parcheggio è subordinata all'approvazione di un progetto di protezione ambientale a salvaguardia della chiesetta di S.Maria. L'accesso all'area dovrà avvenire da quello esistente tra i due fabbricati edificati.

Nella zona Comm n. 4 l'Altezza massima dei fabbricati è ridotta a 7,50 mt;

Nella zona commerciale soggetta a SUA 1 è ammessa la sola destinazione di clinica privata per reparto monospécialistico di chirurgia plastica, nella quale valgono le seguenti limitazioni rispetto alla normativa generale:

- l'Altezza massima dei fabbricati pari a 7,50 mt;
- Distanza dalla strada non inferiore a mt 15,00;
- Volume massimo realizzabile mc. 5000;

Nella zona Comm n. 2 è ammessa la sola destinazione di distribuzione carburanti e servizio stradale, officina meccanica per riparazione autoveicoli, lavaggio, per la quale valgono le seguenti limitazioni:

- Superficie coperta pari a mq 120, compreso l'esistente.
- Altezza massima dei fabbricati mt 4,00, esclusi i volumi tecnici.
- Arretramento dal ciglio stradale non inferiore a m 10,00.

## **ART. 23 - NORME GENERALI PER LA ZONA AGRICOLA**

L'edificabilità nelle zone agricole è consentita solo nei seguenti casi:

- interventi puntuali definiti dalla cartografia di piano e all'art. 26 della presente normativa;
- gli interventi di cui alla lettera a), b), c) d) dell'articolo 3 del DPR n. 380/2001, senza variare la volumetria originaria, nonché gli interventi diretti a dotare gli edifici dei servizi igienici e dei necessari impianti tecnologici o per adeguamento a normative di settore, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e tipologiche degli edifici e gli altri tipi di interventi, previsti dalla presente normativa, finalizzati alla tutela del patrimonio storico ambientale;
- serre mobili di palese removibilità, volte a forzatura o protezione delle colture agricole e assoggettate a rotazione;
- gli interventi assoggettati alla disciplina della legge L.R. n. 19/99, oltre i limiti stabiliti da tale disciplina, vige quanto definito dall'art. 44 della L.R. 11/2004;

- gli interventi edilizi in funzione dell'azienda agricola destinati a strutture agricolo-produttive e nuove case di abitazioni con le modalità di cui agli artt. 44 e 45 della L.R. 11/2004; Gli interventi che generano nuova volumetria sono altresì vietati su porzioni di terreno con pendenza maggiore al 30%, a meno che i terreni non siano già serviti da viabilità comunale di accesso;
  - interventi connessi con le seguenti attività: sistemazione dei terreni; coltivazione dei terreni; pascolo; zootecnia ed allevamenti; selvicoltura e raccolta prodotti del bosco; attività faunistico venatorie compatibili con la tutela dell'assetto faunistico; conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli ed attività direttamente connesse; agriturismo; motorietà, tempo libero e sport in connessione con le risorse ambientali, storiche, insediative, culturali ed alimentari esistenti; ospitalità extralberghiera in edifici esistenti; ospitalità alberghiera in edifici idonei a norma di legge e con apposite garanzie circa il mantenimento della destinazione d'uso; ricettività turistica all'aria aperta; reti ed impianti tecnologici, nel rispetto di criteri di compatibilità paesistico-ambientale; attività pubbliche o di interesse pubblico;
  - gli interventi previsti dall'art. 44 comma 5 bis della L.R. 11/2004;
  - gli interventi previsti dall'art. 44 comma 5 ter della L.R. 11/2004 (modesti manufatti realizzati in legno privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese removibilità, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo) che dovranno avere una superficie massima di 10 mq, altezza media non superiore a mt 2,20 e comunque dovranno essere sottoposti con apposito provvedimento edilizio ad una valutazione favorevole di compatibilità ambientale definita da insindacabile parere del responsabile sentita la CEC;
  - gli interventi ammessi dalla L.R. 33/02 e s.m.i., previa PP che interessi l'intero ambito oggetto di intervento. La convenzione dovrà definire le finalità e vincolare le destinazioni d'uso esistenti. Negli ambiti ricadenti all'interno delle invarianti, definite dalle presenti norme, gli interventi sui manufatti edilizi nuovi ed esistenti dovranno rispettare i criteri stabiliti nella specifica normativa. Tutte le nuove edificazioni, i nuovi ampliamenti o ristrutturazioni previste in zona agricola dovranno sottostare al prontuario allegato alle presenti norme ed ai seguenti indirizzi progettuali:
    - l'edificio deve essere di massimo due piani fuori terra;
    - l'edificio deve inserirsi in modo coerente nel contesto urbanistico - ambientale, con particolare riferimento ai caratteri morfologici e tipologici del proprio intorno;
    - deve essere preferito l'accorpamento all'edificio principale, salvo che lo stesso non incida negativamente nell'immagine dell'edificio;
    - si deve favorire la conservazione e sviluppo di siepi e fasce alberate di collegamento e frangivento, ivi comprese aree a radura, costituite da formazioni vegetali a carattere permanente, tese a favorire la biodiversità e la complessità ambientale sia dal punto di vista ecologico che paesaggistico. Tali interventi vanno eseguiti nelle aree marginali o in quelle prossime ad infrastrutture, aree periurbane, corsi d'acqua ed alle fasce interne ai tratti arginati;
    - prevedere la ricostituzione di ambienti di elevato significato paesaggistico e di riequilibrio ecologico ovunque ciò risulti compatibile con i caratteri pedoclimatici dei suoli e sia coerente con la trama territoriale dominante;
    - prevedere che gli interventi edilizi contengano, tra gli elaborati progettuali, una valutazione ambientale paesaggistica che illustri la compatibilità degli interventi e le eventuali opere di mitigazione.
- Le destinazioni d'uso ammesse in tali ambiti sono:
- agricola;
  - residenziale;
  - turistico ricettive ai sensi della L.R. 33/2002 e s.m.i.;
  - attività di florovivaista nel rispetto della L.R. n. 19/99.

## **ART. 24 - NUCLEI AGRICOLI E CONTRADE INDIVIDUATE AI SENSI DELL'ART. 21 DEL PATI**

Nelle tavole di PI sono individuati nuclei e contrade ricadenti in ambiti agricoli la cui destinazione e prioritariamente residenziale. In tali aggregazioni, definite a sensi dell'art. 21 delle NTO del PATI, nelle aree non sottoposte alla formazione dello SUA, il piano agisce con PP di iniziativa pubblica in cui sono individuate, in apposite tavole, le UMI e le categorie di intervento per ogni singolo edificio riferite alle categorie descritte nell'art. 17 della presente normativa.

Eventuali variazioni delle categorie di intervento, di massimo un grado, saranno possibili attraverso un piano di recupero. Il Singolo intervento edilizio potrà prevedere la fusione di più UMI o la sua divisione previa presentazione di uno studio di massima di progettazione unitaria.

Sono pertanto consentiti in tali ambiti:

- gli interventi di ampliamento e nuova edificazione per massimo 600 mc. definiti puntualmente nelle tavole;
- gli interventi diretti a dotare gli edifici dei servizi igienici e dei necessari impianti tecnologici o per adeguamento a normative di settore, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e tipologiche degli edifici e gli altri tipi di interventi previsti dalla presente normativa;
- i cambi d'uso da destinazione agricola a residenziale per gli edifici già schedati dal PRG ed ora opportunamente indicati;
- gli interventi di trasformazione delle attuali destinazioni in destinazione residenziale solo per gli edifici appositamente individuati per massimo 600 mc;
- gli interventi di trasformazione delle attuali destinazioni in destinazione diverse solo per gli edifici appositamente individuati;
- gli interventi assoggettati alla disciplina della legge L.R. n. 19/99, oltre i limiti stabiliti da tale disciplina,

vige quanto definito dall'art. 44 della L.R. 11/2004;

- interventi connessi con le seguenti attività: conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli ed attività direttamente connesse; agriturismo; motorietà, tempo libero e sport in connessione con le risorse ambientali, storiche, insediative, culturali ed alimentari esistenti; ospitalità extralberghiera in edifici esistenti; ospitalità alberghiera in edifici idonei a norma di legge e con apposite garanzie circa il mantenimento della destinazione d'uso; ricettività turistica all'aria aperta; reti ed impianti tecnologici, nel rispetto di criteri di compatibilità paesistico-ambientale; attività pubbliche o di interesse pubblico.

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

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

Tutte le nuove edificazioni previste in tale articolo dovranno sottostare agli indirizzi progettuali previsti nel prontuario. Il Responsabile del settore, sentita la C.E.C., può prescrivere interventi necessari per eliminare o correggere gli elementi architettonici non compatibili con le direttive o prescrizioni costruttive previste nel presente articolo, mentre in linea generale, per tutti gli edifici, si prescrive:

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

## **ART. 25 - INDIRIZZI E CRITERI PER LA ZONA AGRICOLA DI AMMORTIZZAZIONE E TRANSIZIONE**

Nella zona agricola di ammortizzazione sono ammessi gli interventi e gli ampliamenti previsti per la zona agricola, con le seguenti esclusioni:

- a) la realizzazione e l'ampliamento di serre fisse, di cui all'art. 44 comma 6 della L.R. 11/2004;
- b) la realizzazione e l'ampliamento di strutture agricolo-produttive destinate ad allevamento, di cui all'art. 44 commi 8 e 9 della L.R. 11/2004;
- c) apertura o ampliamento cave e discariche.

Sono altresì ammessi allevamenti per la creazione di fattorie didattiche.

## **ART. 26 - PREVISIONI PUNTUALI IN ZONA AGRICOLA**

Per gli edifici esistenti in zona agricola individuati nella tavola di piano con apposito simbolo e conseguentemente in apposito fascicolo, sono ammessi, mediante IED:

- gli interventi puntuali anche di nuova edificazione definiti dalle tavole di piano;
- i cambi d'uso da destinazione agricola a residenziale per gli edifici già schedati dal PRG ed ora opportunamente indicati;
- gli interventi di trasformazione delle attuali destinazioni in destinazione residenziale solo per gli edifici appositamente individuati nei limiti massimi di 400 mc e a condizione che l'edificio sia dichiarato non più funzionale alle esigenze del fondo, sulla base di un'analisi agronomica redatta da un tecnico abilitato e certificata dall'IRA, e che le eventuali opere necessarie per l'allacciamento alle reti tecnologiche e per l'accessibilità viaria siano a carico del richiedente;
- gli interventi di trasformazione delle attuali destinazioni in destinazione diverse solo per gli edifici appositamente individuati.

Si prescrive altresì:

- l'altezza massima, se non precisata nella scheda, non può superare quella esistente e comunque i due piani fuori terra a meno che non si renda necessario un aumento igienico-funzionale previsto dalle presenti norme;
- gli spazi esterni ed eventuali scivoli dovranno essere inseriti nel contesto ambientale e potranno essere vietati in particolari condizioni orografiche - ambientali.

Tutti gli interventi assoggettati a grado 4 acquisiscono la destinazione residenziale salvo diversa indicazione puntuale.

## **TITOLO VII - TUTELA AMBIENTALE**

### **ART. 27 - NORME A FAVORE DEL CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI E DELL'EDILIZIA SOSTENIBILE**

Nella redazione di nuovi interventi, il PI con l'obiettivo della tutela e riqualificazione ambientale, auspica che tutti i nuovi edifici conseguano la classe energetica B contenuta nel Protocollo Ecodomus (classe e metodo di calcolo) per quanto riguarda il fabbisogno di energia primaria per il riscaldamento e acqua calda sanitaria.

## **ART. 28 - CRITERI PER IL RISANAMENTO DELL'ARIA E LA RIDUZIONE DELL'INQUINAMENTO ATMOSFERICO, LUMINOSO, ACUSTICO ED ELETTROMAGNETICO E PER LA VERIFICA DEL LIVELLO DI RIFERIMENTO DEL RADON**

Per favorire la riduzione dell'inquinamento atmosferico, tutti gli interventi che aumentano il carico urbanistico e generano nuova volumetria dovranno prevedere nella progettazione:

- barriere vegetali al fine di limitare la diffusione delle polveri totali;
- la tipologia urbana ed edilizia dovrà permettere la ventilazione naturale degli edifici;
- negli impianti tecnologici degli edifici devono essere privilegiati sistemi ad alta efficienza energetica e che minimizzino le emissioni in atmosfera.

Per tutti gli ambiti assoggettati a SUA, deve:

- essere garantita la realizzazione di fasce a verde piantumato di mitigazione e ambientazione nei 20 mt di prossimità alle funzioni incompatibili con la destinazione (strade, destinazioni incompatibili, etc..).
- essere accompagnata da una documentazione previsionale del clima acustico che garantisca la compatibilità acustica dell'insediamento con il contesto, tenendo conto anche delle infrastrutture per la mobilità interne o esterne al comparto attuativo. Nella progettazione degli insediamenti si dovrà perseguire il raggiungimento del clima acustico idoneo principalmente attraverso una corretta organizzazione dell'insediamento e localizzazione degli usi e degli edifici. Gli interventi di mitigazione, quali ad esempio i terrapieni integrati da impianti vegetali o le eventuali barriere, dovranno in ogni caso essere adeguatamente progettati dal punto di vista dell'inserimento architettonico paesaggistico e realizzati prima dell'utilizzazione degli insediamenti.

Per quanto riguarda l'inquinamento luminoso, dovranno essere rispettate le disposizioni contenute nella LR 22/1997 e s.m.i.

Tutti gli interventi residenziali, in ordine al principio di precauzione, dovranno seguire le disposizioni previste dalla vigente normativa per quanto attiene al livello di riferimento di radon. A tal fine la documentazione per l'autorizzazione ad interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione di fabbricati esistenti, dovrà essere corredata da una relazione tecnica che descriva gli interventi per prevenire l'ingresso negli ambienti abitativi di radon proveniente dal sottosuolo e per garantire il rispetto dei limiti indicati nella raccomandazione 90/143/Euratom del 21/02/90 (per gli edifici esistenti 400 Bq/m<sup>3</sup>, per quelli nuovi di 200 Bq/m<sup>3</sup>). Per prevenire l'ingresso di radon e rispettare i valori raccomandati è necessario che i locali con pavimento e/o pareti contro terra risultino isolati dal terreno mediante un vespaio ventilato naturalmente comunicante direttamente con l'esterno mediante aperture di ventilazione permanente distribuite in modo da favorire riscontri d'aria trasversali e/o l'effetto tiraggio, e che siano correttamente sigillate le possibili vie di penetrazione verticale in corrispondenza di intercapedini, scarichi, passaggio tubazioni, etc ...; è inoltre anche utile prevedere una guaina impermeabile al radon in corrispondenza di parimenti e pareti contro terra. SI ricorda che i SUA devono essere corredati di valutazione previsionale del clima acustico indicante gli eventuali interventi di mitigazione al fine del rispetto dei limiti di rumore di zona e dei limiti differenziali di immissione, ma per gli edifici residenziale dovrebbe anche perseguire quanto necessario per assicurare livelli assoluti compatibili con gli obiettivi di salute.

## **TITOLO VIII - SPAZI PUBBLICI**

### **ART. 29 - DIMENSIONAMENTO INSEDIATIVO E DEI SERVIZI**

Le zone destinate a standard sono suddivise secondo le seguenti categorie:

- a) aree di proprietà pubblica;
- b) aree che, ancorché di proprietà privata, siano asservite ad uso pubblico;
- c) aree di interesse generale, di proprietà e/o in gestione a enti pubblici, e/o di diritto pubblico, gestori di servizi pubblici, e/o ONLUS;
- d) altre aree che, pur conservando un regime privato dei suoli, rivestono comunque uno specifico interesse pubblico per le loro caratteristiche intrinseche (es. parchi, etc.), per effetto di convenzioni con il comune.

All'interno di tutti gli ambiti potranno essere previste e realizzate aree a standards e servizi, che potranno essere gestiti sia direttamente, sia attraverso Enti od istituti pubblici od a partecipazione pubblica e sia stipulando apposite convenzioni con associazioni od organizzazioni.

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

Il PI destina a ciascun abitante una volumetria definita ed una dotazione di standard urbanistici pari a 30 mq/abitante. Le articolazioni quantitative minime dello standard primario è pari a:

- parcheggi pubblici 8 mq/ab.
- verde pubblico 5 mq/ab.

Per tutti i SUA residenziali, si dovrà conteggiare per ciascun abitante una volumetria pari a 150 mc./ab. in riferimento alla massima capacità edificatoria.

Nella redazione dei SUA devono essere assicurati gli standards primari nella misura prevista dalla normativa vigente, mentre gli standards secondari sono già definiti e localizzati dal PI in relazione all'intera capacità insediativa teorica prevista: le corrispondenti aree devono pertanto essere conferite nell'ambito delle zone individuate dal PI. Nel caso in cui, nell'ambito del SUA, non siano individuati standards secondari, le aree devono essere conferite nell'ambito delle zone individuate dal PI, o in alternativa acquisite dall'Amministrazione comunale previa la monetizzazione del relativo valore che viene determinato da apposita deliberazione. In ogni caso l'Amministrazione Comunale, anche in caso di monetizzazione, dovrà

assicurare il rispetto del dimensionamento previsto.

Gli standards individuati all'interno degli ambiti di SUA nella cartografia del PI sono da considerare come standards primari di pertinenza dei singoli piani e non vengono computati nel conteggio degli standards secondari di PI, e possono essere variati di posizione nel rispetto delle quantità previste. Nel quadro della classificazione e nel rispetto degli obiettivi qualitativi e quantitativi stabiliti dal presente Piano per le dotazioni di spazi e attrezzature pubbliche, possono essere apportate modifiche alla destinazione per trasformarne l'uso preesistente in uno degli altri usi pubblici previsti senza variare lo strumento urbanistico, ma nel rispetto delle dotazioni massime stabilite dal dimensionamento approvato.

E' facoltà dell'amministrazione, per i soli piani di recupero, di convenire la monetizzazione delle superfici per standard primario e opere non reperibili all'interno degli ambiti.

Il PI, per le destinazioni diverse da quella residenziale e salvo specifiche normative più restrittive, definisce uno standard minimo pari a :

- industria e artigianato, mq 10 ogni 100 mq di superficie delle singole zone;
- commercio e direzionale, mq 100 ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento e mq 10 ogni 100 mq di superficie accessoria;
- turistico ricettive, mq 15 ogni 100 mc., oppure mq 10 ogni 100 mq, nel caso di insediamenti all'aperto e comunque è fatto obbligo di realizzare almeno un posto auto per ogni camera.

Il conseguimento degli standard può essere in parte assicurato mediante forme di convenzionamento con aree di proprietà privata.

Nelle tavole e nel dimensionamento potrà essere prevista una dotazione obbligatoria, superiore a quella minima stabilita dal presente articolo, in relazione alle specifiche caratteristiche dell'area.

Nelle zone assoggettate a SUA lo strumento urbanistico potrà modificare l'articolazione quantitativa degli standard urbanistici primari e secondari previsti, nel rispetto della quantità minima complessiva stabilita dal presente articolo.

### **ART. 30 - INDIRIZZI E CRITERI PER LE ATTREZZATURE E SERVIZI DI INTERESSE COMUNE DI MAGGIOR RILEVANZA**

Tutte le nuove aree a standard individuate sono prioritariamente destinate, previo accordo tra i vari comuni, ad aree a servizi intercomunali al fine di ottenere un'offerta completa per tutti i servizi. Se i comuni partecipanti al PATI non manifestano interesse, il Comune può procedere alla realizzazione dell'area, comunque prevedendo la possibilità di utilizzo intercomunale.

La realizzazione di strutture ad area vasta (piscine, asili nido, etc), o la creazione di locali per servizi all'infanzia (tagesmutter), o strutture dove far incontrare giovani ed anziani può essere gestita sia direttamente, sia attraverso Enti od istituti pubblici o a partecipazione pubblica e sia stipulando apposite convenzioni con associazioni od organizzazioni.

### **ART. 31 - NORME COMUNI ALLE ZONE "F" PER SERVIZI ED ATTREZZATURE**

Le zone per servizi ed attrezzature indicate nelle tavole di piano sono destinate alla realizzazione di opere e servizi pubblici o di uso pubblico e di interesse collettivo e si distinguono in:

#### **Aree per attrezzature di interesse comune**

All'interno di tali aree potranno essere realizzate le attrezzature pre-scolastiche e scolastiche comprensive delle strutture di supporto quali palestre, mense, ecc., le attrezzature pubbliche o di uso comune, di interesse generale, tutti gli impianti e le attrezzature per l'esercizio dell'attività sportiva ed oltre alla copertura delle attrezzature stesse, edifici di servizio (spogliatoi, servizi, punto di ristoro e simili) con i seguenti parametri:

- Rapporto di copertura fondiario non potrà essere superiore al 50%;
- Altezza massima dei fabbricati 10 mt fatte salve particolari esigenze didattiche o tecnologiche;
- per gli altri parametri si rimanda in generale alla disciplina fissata per la zona residenziale soggetta ad IED.
- dovranno essere previste apposite aree, interne ed esterne, da destinare alla sosta veicolare o appositi spazi attrezzati e protetti per la sosta dei cicli e dei motocicli, di estensione proporzionale al numero degli occupati nell'attrezzatura e comunque non inferiore ad 1mq/mq di superficie lorda di pavimento degli spazi aperti al pubblico e degli uffici.

#### **PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

L'accesso all'area codice 2 n. 2 di Centrale dovrà avvenire attraverso un marciapiede o accesso pedonale dall'area a parcheggio attiguo alla Chiesa Parrocchiale; gli accessi diretti dei veicoli, ad esclusione di quelli degli occupati nell'attrezzatura, potranno avvenire solamente qualora sia garantita una strada di adeguate

L'area codice 84 n. 3 posta in Grumolo è assoggettata a specifico PP. In tale ambito vanno obbligatoriamente individuate due aree distinte dalle differenti quote di campagna con i seguenti parametri:

- Zona A - individuabile come quota campagna inferiore rispetto alle due.

Sup. coperta edificabile massima consentita pari al 10 % della superficie totale;

Sup. coperta massima per strutture mobili, limitate nel tempo, pari al 10% della superficie totale;

Altezza massima dei fabbricati mt 6,00 misurati alla media della copertura finita, con parziali deroghe alle strutture mobili o per particolari esigenze.

Eventuali strutture mobili, dovranno inserirsi nel contesto ambientale e paesaggistico della zona, pertanto dovranno avere particolari colorazioni atte a mimetizzare e parzialmente nascondere la loro presenza.

- Zona B - individuabile come quota campagna superiore rispetto alle due.

Sup. coperta edificabile massima consentita pari al 5% della superficie totale.

Altezza massima dei fabbricati mt 3,00.

In entrambe le zone dovranno essere messe a dimora alberature d'alto fusto autoctone, per mitigare le nuove installazioni, così da limitare l'impatto visivo.

I manufatti costruiti nella presente zona dovranno essere conformi al prontuario allegato alla presente normativa.

### **Parcheggi**

La sistemazione delle aree a parcheggio deve essere particolarmente curata limitando all'indispensabile le alterazioni dei luoghi e dovranno essere opportunamente piantumate con essenze arboree ad alto fusto tipiche della flora locale.

Sono ammessi in tali ambiti attrezzature di supporto (chioschi).

Per i parcheggi ricavati lungo strada dovrà essere rimarcata la separazione dalle corsie di marcia anche mediante l'impiego di diversi materiali di rivestimento (acciotolato, porfido, inserti autobloccanti, ecc.) o di diverse tonalità cromatiche dell'asfalto. Sono fatte salve le ulteriori disposizioni del Codice della Strada.

### **PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

- Il parcheggio adiacente alla chiesetta di S. Fermo e alla Strada Provinciale dovrà essere particolarmente studiato nelle soluzioni tecniche dei materiali e dell'arredo da utilizzare, privilegiando il più possibile il corretto inserimento ambientale dello stesso con adeguate piantumazioni di essenze arboree e arbustive autoctone. Non devono essere previste nuove intersezioni viarie sulla Strada Provinciale.

- Il parcheggio pertinenziale alla chiesetta di S. Biagio dovrà prevedere particolari accorgimenti tecnici, materiali, arredi, muretti di contenimento, piantumazioni di essenze arboree e arbustive autoctone, intesi alla tutela del contesto collinare e del pregevole manufatto esistente, con verifica preliminare dell'idoneità geotecnica e geologica dei terreni.

Per tutte le zone previste nel presente articolo, nei limiti dei parametri stabiliti per ogni singola zona, è sempre consentita la realizzazione di una abitazione per il custode, la costruzione di locali per servizi collettivi annessi agli impianti e cioè: bar, sala riunioni e simili, convitti, servizi igienici, tettoie aperte o locali per il deposito attrezzi, chioschi o posti di ristoro, locali per riunioni ed attrezzature per il gioco dei bambini.

## **ART. 32 - VIABILITA'**

Le strade sono classificate dagli organi competenti ai sensi del D.Lgs.n. 285/92 (Nuovo Codice della Strada) e del D.P.R. n. 495/92 e successive modifiche e integrazioni. Nelle tavole del PI sono individuate la viabilità principale, viabilità secondaria e quella di collegamento tra frazioni e contrade. Le indicazioni del PI relative alla viabilità di previsione e a quelle esistenti da potenziare hanno valore vincolante per quanto riguarda la posizione degli svincoli, la gerarchia stradale che comportano, lo sviluppo di massima del tracciato, mentre hanno valore indicativo, fino alla redazione dei progetti esecutivi delle singole opere, per quanto concerne l'esatta configurazione del tracciato e degli svincoli e le caratteristiche della sede stradale. E' in ogni caso da considerare vincolante la profondità delle zone di rispetto stradale, individuata nella cartografia.

Congiuntamente alla progettazione ed attuazione delle nuove strade previste devono essere progettate ed attuate le opere e le sistemazioni del verde complementare alla viabilità ai fini della mitigazione dell'impatto e dell'ambientazione paesaggistica dell'infrastruttura.

La tipologia da seguire, nella progettazione ed in sede esecutiva, per le strade locali di distribuzione all'interno della stessa zona e per i SUA, è quella delle strade locali tipo 4 - C.N.R.; Tale modello di riferimento può essere variato per adattarlo alle esigenze reali previo accordo con l'Amministrazione Comunale.

Qualora il PI individui, all'interno dei comparti di attuazione, dei tracciati stradali da realizzare, in sede di SUA può essere proposto un posizionamento dei tracciati parzialmente diverso, ferma restando la funzionalità dei collegamenti stradali previsti dal PI. Tale proposta di diverso tracciato della viabilità può essere approvata dal Consiglio Comunale, in sede di approvazione del SUA, qualora sia giudicata idonea e non peggiorativa anche in relazione al parere del Responsabile del Servizio.

Per le strade residenziali a fondo cieco la sezione minima della carreggiata non può essere inferiore a ml 6,00 e al termine di detta strada deve essere prevista una piazzola per l'agevole manovra degli automezzi, nella quale sia inscrivibile un cerchio di diametro non inferiore a mt 12,00.

Sulla viabilità di interesse locale, il Comune al fine di tutelare e valorizzare l'ambiente naturale, può porre limiti al transito veicolare con apposite barriere o segnaletica.

Intersezioni: per le intersezioni a raso andranno previste, ogni qualvolta possibile in rapporto alla situazione dei luoghi, delle rotatorie con raggio planimetrico minimo = 25 ml; il sistema delle precedenzae sarà stabilito in base alla gerarchia delle strade e dei flussi di traffico registrati con il sistema "alla francese" (precedenza a chi occupa la rotatoria).

Piste ciclabili: il dimensionamento lordo in metri comprese le protezioni laterali, da verificarsi in sede esecutiva in relazione alle diverse condizioni orografiche, sarà il seguente:

<b>Tipi di infrastrutture specializzate</b>	<b>sezione normale</b>		<b>sezione ristretta</b>	
	<b>minimo</b>	<b>massimo</b>	<b>minimo</b>	<b>(limite)</b>
a) piste mono-direzionali	1,5 m	2,0 m	1,25 m	1,0 m
b) piste bi-direzionali	2,75 m	3,0 m	2,0 m	1,8 m
c) piste ciclabili autonome	2,25 m	4,0 m	2,0 m	1,8 m
d) viali di parchi	2,0 m	4,0 m	1,8 m	1,6 m
<b>Tipi di infrastrutture in promiscuo</b>				
a) percorsi pedonali e ciclabili	3,5 m	4,5 m	3,0 m	2,5 m
b) aree pedonali urbane con accesso velocipedi	3,3 m	4,5 m	3,0 m	2,5 m
c) viali di parchi, strade rurali, forestali, ecc.	2,5 m	4,5 m	1,8 m	1,5 m
d) zona a traffico limitato e corsie trasporto pubb.	idem come altre categorie similari			

Le protezioni laterali possono essere realizzate a livello della carreggiata delimitandola con:

- a) isole spartitraffico e/o salvagente di larghezza minima di cm 50, in rilievo rispetto al piano della carreggiata da un minimo di cm 12 ad un massimo di cm 25, pavimentate;
- b) aiuole spartitraffico in rilievo rispetto alla carreggiata da un minimo di cm 12 ad un massimo di cm 25;
- c) in casi di assoluta carenza di spazio e per brevi tratti, da cordature spartitraffico di sezione opportunamente smussata o arrotondata, di larghezza non inferiore a cm 36, in rilievo da cm 15 a cm 25 rispetto al piano della carreggiata;

Le protezioni laterali possono essere realizzate in rialzo rispetto alla carreggiata, con ampliamento, anche parziale, del marciapiede e contestuale riduzione della carreggiata o della banchina inserendo in adiacenza alla carreggiata una fascia di sicurezza laterale, pavimentata in modo scabro, semi-transitabile o non transitabile, che assicuri un adeguato franco di sicurezza ai ciclisti, essendo larga almeno cm 70 per la sezione normale e cm 50 per la sezione ristretta. La soluzione in rialzo è da preferirsi in zone di frequenti passi carrai ed immissioni laterali.

Le protezioni suddette, a raso o rialzate, possono essere integrate da dissuasori di sosta, o da barriere o transenne solo nel caso di assoluta necessità.

Tale riferimenti possono essere variati previo accordo con l'Amministrazione Comunale

#### PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Per l'asse viario denominato "Circonvallazione est di Thiene", la realizzazione è subordinata ad uno studio di impatto ambientale, predisponendo tutti gli accorgimenti necessari alla salvaguardia del paesaggio agrario. In particolare si raccomanda di evitare la realizzazione di edifici residenziali ad una distanza inferiore a 40 ml dall'asse viario. In sede di progettazione esecutiva è opportuno evitare innesti a raso, prevedendo corsie di accelerazione/decelerazione, sottopassi e/o rotonde di tipo europeo ed un tracciato in trincea.

### **ART. 33 - PARCHEGGI E AUTORIMESSE**

Oltre ai parcheggi pubblici, da ricavarsi nella misura prevista dalle presenti norme, in tutte le nuove costruzioni, ampliamenti e cambi d'uso di edifici esistenti devono essere reperiti appositi spazi per parcheggi privati, ai sensi della L. 122/89, per i soli edifici residenziali. Ai fini dell'applicazione della legge 122/89, si computano anche gli spazi di manovra strettamente collegati con le aree di sosta; tuttavia la superficie di manovra non deve superare il 50% del parcheggio dovuto per legge.

Tali superfici integrative devono essere reperite anche nei seguenti casi:

- ristrutturazione edilizia (con esclusione delle pertinenze non autonomamente utilizzabili);
- cambio di destinazione d'uso, anche parziale e senza opere che sia "urbanisticamente rilevante" (ovvero quando esso implichi una variazione degli standards);

Per le attività commerciali, direzionali, produttive e turistico ricettive la superficie minima da destinare a parcheggio a servizio dell'attività con possibilità di uso pubblico, deve essere la maggiore tra quelle previste dalla legislazione in materia vigente. In sede di convenzione o atto d'obbligo possono essere stabilite particolari modalità di fruizione dei parcheggi, comprendenti, tra l'altro:

- orari di apertura e modalità di accesso;
- oneri per la manutenzione;
- particolari tecnici.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale consentire la monetizzazione sulla base dei valori stabiliti con apposita deliberazione della Giunta nei seguenti casi:

- effettiva possibilità di sosta pubblica esistente nel raggio di 150 mt dalla porta di ingresso dell'esercizio commerciale;
- se non si raggiunge, in base all'intervento previsto, almeno una superficie di 12,5 mq, a parcheggio;
- se, per motivate esigenze, non si ritenesse opportuna la realizzazione (orografia del terreno, etc..).

#### PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Nelle tavole di PI:

- sono indicati con il simbolo P' dei parcheggi privati di uso pubblico.
- è indicato con il simbolo P sovrapposto da una X un parcheggio privato interrato, da realizzarsi sotto il parcheggio pubblico di Piano.
- sono individuati dei parcheggi all'interno delle zone, che concorrono nel calcolo dei volumi, ma la loro ampiezza e realizzazione è obbligatoria con provvedimento comunale. Tali parcheggi, non facenti parte del dimensionamento di piano e pertanto non scomputabili dagli oneri primari, dovranno essere eseguiti a carico dei proprietari prima del rilascio dell'agibilità dell'edificio realizzato nel lotto ad essi connesso, saranno vincolati ad uso pubblico e la sagoma potrà variare senza però modificare l'ampiezza e l'usabilità del parcheggio.

### **ART. 34 - INDIRIZZI E CRITERI PER L'APPLICAZIONE DELLA PROCEDURA DELLO SPORTELLINO UNICO**

Il PI assume, quali criteri generali di riferimento per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive, i criteri stabiliti dal PATI vigente, sono pertanto assoggettabili alla procedura dello sportello unico tutte le attività esistenti che di fatto operino nel territorio comunale.

Per i progetti di ampliamento delle attività produttive in zona propria o impropria che non si conformano alle indicazioni previste dal presente PI, ma si conformano ai criteri stabiliti dal PATI, l'Amministrazione Comunale può, motivatamente, procedere con quanto previsto dagli artt. 2 e 5 del D.P.R. 447/98 e s.m.i..

Sono fatti salvi i procedimenti in corso.

Per i procedimenti che comportino variazione al PATI, si coordinano le procedure previste dagli artt. 2 e 5 del

D.P.R. 447/98 con quelle del PATI, secondo il combinato disposto dell'art. 14, comma 10 ed art. 15 della L.R. 11/2004. Resta in ogni caso l'obbligo di integrare la documentazione progettuale con gli obblighi conseguenti alla VAS della variante proposta e di verifica della sostenibilità ambientale secondo la normativa vigente.

### **ART. 35 - DISCIPLINA DEL COMMERCIO - CRITERI PER L'INDIVIDUAZIONE DI AMBITI PREFERENZIALI DI LOCALIZZAZIONE DELLE GRANDI STRUTTURE DI VENDITA E DI ALTRE STRUTTURE ALLE STESSE ASSIMILATE**

Il presente Piano conferma le previsioni di strutture di vendita esistenti e le disposizioni previste dalle leggi vigenti in materia. Le dotazioni pertinenziali e di standard delle strutture di vendita dovranno essere sempre assicurate all'interno delle aree o degli immobili oggetto d'intervento, ovvero in aree o immobili immediatamente adiacenti e/o contigui. La possibilità di concedere la monetizzazione di tali aree è facoltà esclusiva dell'Amministrazione Comunale.

## **TITOLO IX - NORME FINALI**

### **ART. 36 - POTERI DI DEROGA**

Al Responsabile dell'ufficio, previa deliberazione favorevole del Consiglio Comunale, è riconosciuto il potere di rilasciare provvedimenti in deroga alle norme del Regolamento Edilizio e alle previsioni di PI per strutture di impianti pubblici di modesta entità.

Tali strutture possono essere realizzate nel rispetto delle vigenti disposizioni legislative e delle norme dettate dal Codice Civile. Il Responsabile dell'Ufficio può autorizzare motivate deroghe qualora risulti prevalente l'interesse pubblico di rispettare particolari allineamenti, punti visuali, regolarità dei lotti, facilità di accesso. Le cabine elettriche, telefoniche e simili potranno essere inserite anche nelle aree di rispetto stradale ed in aree destinate ad altri usi pubblici quando l'inserimento non ne pregiudichi l'utilizzo.

Al Responsabile dell'ufficio è riconosciuto altresì il potere di rilasciare provvedimenti in deroga alla norme del Regolamento Edilizio e alle previsioni di PI, in conformità all'art. 76 della L.R. 61/85 per la ricostruzione degli edifici o di loro parti o comunque di opere edilizie o urbanistiche, integralmente o parzialmente distrutti a seguito di eventi eccezionali o per causa di forza maggiore debitamente documentate e dimostrate.

### **ART. 37 - STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI ESECUTIVI VIGENTI**

Riguardano le zone nelle quali è già stato approvato un SUA, secondo le norme dello strumento urbanistico generale allora vigente. Sono pertanto confermate le previsioni dello SUA ed i parametri edilizi ed urbanistici dello stesso. Qualora detti piani attuativi siano decaduti, rimangono in vigore gli indici urbanistici stereometrici del piano approvato.

È altresì ammesso, previa variante allo SUA vigente, l'adeguamento ai nuovi parametri urbanistici ed edilizi stabiliti dal PI ed in questo caso deve essere attentamente verificata la dotazione di aree a standard provvedendo ad eventuali adeguamenti.

Decorso il termine stabilito per l'esecuzione del piano, questo diventa inefficace per la parte non attuata, rimanendo fermo soltanto a tempo indeterminato l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabilite dal piano stesso.

#### **PRESCRIZIONI**

SUA 19 Si prescrive che le nuove residenze abbiano tipologia congruente ai nuovi insediamenti dell'adiacente zona soggetta a SUA/1.

SUA 17 Gli standards di lottizzazione vanno collocati in adiacenza alla fascia di rispetto del Torrente Igna. Sono fatti salvi i vincoli ambientali esistenti relativamente al Torrente Igna.

### **ART. 38 - NORME ABROGATE E NORME DI SALVAGUARDIA**

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

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

Per gli interventi puntuali previsti nella tav. 13.5 del PRG si confermano le disposizioni previgenti, gli eventuali ampliamenti e le trasformazione d'uso, sono consentite in quanto non in contrasto con gli obiettivi di tutela del piano.

### **Art. 39 - TOLLERANZE**

Fatti salvi i diritti di terzi, le distanze dai confini, le misure minime fissate per legge e gli allineamenti verso gli spazi pubblici, per le opere realizzate, rispetto alle misure indicate nel progetto, sono ammesse tolleranze di cantiere entro il limite dell'1%.

## **PRONTUARIO – Caratteri Tipologici per l'edificazione nelle zone di centro storico e agricole**

Ogni nuovo intervento realizzato all'interno del centro storico deve risultare in armonia con le forme tradizionali locali secondo lo schema tipologico ordinario, a cui si debbono indirizzare le progettazioni, di seguito descritto:

a) Copertura:

- L'andamento della copertura dei fabbricati deve uniformarsi ai tipi tradizionali a padiglione o a due falde

coincidenti nel colmo, con andamento parallelo a quello dell'asse longitudinale del fabbricato; le pendenze saranno analoghe a quelle degli edifici tradizionali di interesse ambientale e comprese tra il 30% e il 48%; ciascuna falda di copertura non dovrà avere discontinuità di pendenza.

- Il manto di copertura deve essere omogeneo, in coppi tradizionali, sono vietate le coperture ad effetto "invecchiato" realizzate con coppi di diversa colorazione, soprattutto se posati in opera a chiazze ben riconoscibili.

- Le strutture orizzontali e di copertura con elementi lignei (solai e tetto) vanno recuperate sostituendo quegli elementi deteriorati o estranei aggiunti con nuovi della stessa natura (travi in legno); solo nel caso in cui tali strutture risultino completamente degradate o inesistenti occorrerà attuarne il ripristino completo. La composizione, l'orditura della nuova struttura e la natura dei materiali utilizzati non dovranno essere diversi da quelli originali, dovranno essere conseguenti e coerenti con la processualità storica specifica di quest'area culturale (solai piani e coperture ad orditura semplice o complessa con elementi strutturali in legno a vista, volte etc.).

- E' consentita la realizzazione di lucernai nella falda di copertura, solo se strettamente necessari per motivazioni igienico sanitarie, purchè per dimensioni, posizione e numero siano coerenti con il sistema delle aperture presenti sul fronte su cui insiste la falda di copertura.

- Lo sporto di gronda deve essere coerente con la processualità storica che ha definito l'organismo edilizio nella sua attuale configurazione. In particolare lo sporto di gronda deve essere coerente con il tipo di muratura e di copertura dell'organismo edilizio e deve sporgere per non più di 80 cm nelle facciate principali e di 50 cm in quelle secondarie e comunque non deve avere una sporgenza maggiore di quella massima rincontrabile nelle facciate degli edifici di pregio latitanti o circostanti.

- Il sottosperto della gronda deve avere lo stesso andamento della falda o essere orizzontale adeguandosi comunque a quello tipico della maggioranza degli edifici circostanti.

- I canali di gronda ed i pluviali devono essere a profilo curvo in rame.

- I comignoli devono essere improntati a semplicità di forma costruiti secondo le tecniche e le modalità tradizionali locali ed intonacati o tinteggiati.

b) Pianta dell'edificio:

- gli edifici devono essere di forma semplice e riconducibile al parallelepipedo.

c) Materiali, strutture, rivestimenti esterni, finiture, comignoli:

- Le strutture verticali portanti devono essere integrate e ricomposte, qualora se ne presentasse la necessità, con materiali coerenti a quelli costituenti le murature originali (mattoni pieni in laterizio, blocchi in pietra, etc.). In caso di ripristino di muratura in pietrame occorrerà porre particolare attenzione alla gerarchia degli elementi (cantonali, architravi, pezzatura dei conci etc.) ed al tipo di lavorazione che dovrà essere compatibile con l'esistente.

- Nell'edilizia aggregata, al fine di conservarne i caratteri storico-tipologici, è vietata la sostituzione integrale di strutture verticali continue (muri portanti) con strutture verticali puntiformi (strutture intelaiate in c.a o ferro);

- La finitura del paramento murario relativo alle fronti principali e secondarie dovrà essere conservata o, se necessario, ripristinata sulla base del tipo di muratura riscontrata.

- E' vietato qualsiasi rivestimento esterno in contrasto con le tradizioni degli edifici di pregio.

- Le tinteggiature devono essere rigorosamente pastello o a base di calce. Per gli edifici più significativi è obbligatoria l'esecuzione sul posto di campioni onde permettere al responsabile competente la verifica della compatibilità del colore con il contesto. Dovranno anche essere ripristinate il colore e le decorazioni originarie o caratteristiche di un certo periodo storico, anche per anastilosi, ove questo sia possibile. E' consigliato l'uso di colori dal bianco (latte di calce) all'ocra (terre naturali). Nel caso di nuovi fabbricati in cortina la tinta prescelta dovrà essere in accordo cromatico con le facciate latitanti.

- Devono essere conservati gli elementi strutturali in pietra dei portali e delle finestre (spalle, architravi e banchine). Solo nel caso in cui tali strutture risultino completamente degradate occorrerà attuarne il ripristino. La composizione della nuova struttura e la natura del materiale utilizzato non dovrà essere diversa da quella originale.

- Gli elementi di finitura esterna dovranno essere preferibilmente del tipo intonacato o dipinto, sono vietati i graffiati di qualsiasi tipo. E' prescritta la conservazione delle murature in pietra faccia a vista ed è consentita la riproposizione di tali murature in prossimità degli insediamenti nei quali tali murature siano presenti. Sono ammesse le riprese angolari in pietra delle murature così come l'evidenziazione dei marcapiani.

- Non sono ammessi terminali di comignoli in cemento a vista.

- La possibilità di realizzare nuove aperture (finestre e porte) nell'organismo edilizio dipende oltre che dal tipo di intervento edilizio ammesso anche dal riconoscimento della logica della scansione delle aperture esistenti che dovrà essere mantenuta e ove occorre ripristinata, così anche le dimensioni delle eventuali nuove bucaure dovranno essere coerenti con quelle originali già esistenti. Potranno essere previste eventuali deroghe per casi di insufficiente aereazione e illuminazione. La possibilità di attuare il ripristino delle aperture (finestre e porte) sulle fronti principali dell'organismo edilizio é ammissibile alle seguenti particolari condizioni:

A) ove siano riscontrabili evidenti tracce e/o cesure nelle murature riconducibili ad un precedente ed originale sistema di aperture, in tal caso é necessario operare un'analisi critica di tale sistema, da allegare al progetto, atta ad illustrare l'intervento di ripristino coerentemente ai caratteri storici complessivi dell'organismo edilizio;

B) al piano terra in presenza di aperture di vetrine, garage o altro tipo di apertura di recente formazione é possibile ridurne la luce per dare luogo ad una porta o finestra di forma e dimensioni coerenti con il sistema delle aperture già esistente sul prospetto;

C) ove risultino aperture incongrue di recente formazione ovvero non riconducibili al sistema della scansione delle aperture esistenti nel fronte è possibile attuarne il completo tamponamento da realizzarsi con materiali coerenti al contesto storico-ambientale;

- Gli infissi esterni devono essere dei seguenti materiali: legno, preferibilmente laccato o verniciato o alluminio o ferro purché verniciati omogeneamente e non ad imitazione di altri materiali, nel caso di ampliamenti, potranno uniformarsi a quelli del corpo preesistente; è vietato, in ogni caso, l'uso di alluminio anodizzato. Sono vietate le tapparelle avvolgibili in plastica o di altro materiale, se non già presenti.

- Negli organismi edilizi con finestre dotate di architravature e spalle in elementi di pietra monolitica gli infissi dovranno essere composti solo dal telaio a vetro con eventuale scuretto interno, negli altri casi si potrà introdurre oltre al telaio a vetro con o senza scuretto interno anche lo scuro esterno in legno o la persiana.

- Porte e portoni esterni, nel rispetto di forme tipologie locali, qualora non si possano recuperare, dovranno essere di legno; mentre le vetrine potranno essere in legno o in ferro. Possono essere di materiali e disegno innovativi, purché ritenuti idonei dalla Commissione Edilizia Comunale;

- Si prescrive la conservazione degli elementi originali anche se non perfettamente integri, a meno che non siano irrimediabilmente compromessi. E' obbligatoria la documentazione fotografica chiara di eventuali dichiarazioni pittorico iconografiche di cui si consiglia il recupero da effettuarsi con la presenza di tecnici.

- Sono vietate scale sterne non in aderenza alla muratura perimetrale, sono comunque vietate quelle superiori al pavimento del primo piano.

- I parapetti devono essere esclusivamente metallici, di sobrio disegno e verniciati con tinte in accordo cromatico con le facciate.

d) Forometria:

le principali dimensioni dei fori dovranno essere in armonia con quelle delle case tradizionali ed avere i rapporti tra altezza e larghezza tipici della zona; possono essere consentite la deroghe limitatamente al caso in cui si rendesse necessario uniformarsi alle diverse dimensioni dei fori originali che non abbiano subito manomissioni.

Ai piani terra è ammessa la modifica della forometria per motivi di accesso (da finestra a porta) o commerciali (da finestra a vetrina) con esclusione degli edifici di interesse architettonico soggetti a restauro e risanamento conservativo per i quali possono essere previste vetrine in arretramento dal fronte dell'edificio prevedendo uno spazio minimo tra muratura e vetrina di ml. 1,20. Nel rispetto di questo criterio sono realizzabili logge coperte nel riuso di fabbricati rustici che presentano ampie aperture.

Possono realizzarsi logge in arretramento rispetto al filo di facciata possibilmente su prospetti meno percettibili dal territorio. Tali logge devono mantenere la loro caratteristica di spazi aperti.

Sono esclusi tassativamente i poggiali a sbalzo superiori a cm. 50.

e) scivoli rampe e pavimentazioni esterne:

non sono ammessi scivoli o rampe di accesso a locali interrati qualora tali scivoli o rampe siano prospicienti spazi pubblici o di uso comune. Eventuali eccezioni riferite al miglioramento di situazioni esistenti vanno di volta in volta descritte e motivate. Gli scivoli dovranno essere inseriti nel contesto ambientale e potranno essere vietati in particolari condizioni orografiche - ambientali.

- la pavimentazione degli spazi scoperti quali viottoli, corti, aie, deve possibilmente essere in cotto nelle sue forme tradizionali, in acciottolato o in pietra locale a piano di sega.

f) impianti tecnologici:

- L'installazione di antenne radiotelevisive, pannelli solari o fotovoltaici ed impianti satellitari è vietata nelle fronti principali degli edifici; queste dovranno essere posizionate, unificando ove possibile più utenze in un unico impianto, sulle falde di copertura in posizione di minimo impatto visivo. I pannelli solari nelle nuove costruzioni o nelle ristrutturazioni che vadano ad interessare il tetto dovranno venire inseriti all'interno della copertura.

Il Responsabile, sentita la CEC, che valuta la documentazione presentata, può autorizzare adozione di soluzioni progettuali diverse (nel rispetto dei parametri edificatori di zona) in relazione ad un'attenta ed innovativa progettazione di qualità specificatamente documentata mediante:

- descrizione del progetto e dei riferimenti culturali adottati;

- descrizione del rapporto tra progetto e tradizioni locali in riferimento all'interpretazione dei fabbricati di maggior qualità oggetto del censimento dei beni ambientali;

- descrizione del bilancio paesaggistico conseguito a seguito della realizzazione del manufatto (valorizzazione di determinate prospettive, armonizzazione tipologica dei volumi, etc.).

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

1. l'identificazione delle UMI, formata dagli edifici e dagli spazi scoperti di pertinenza;

2. l'analisi storica degli immobili, con particolare riferimento alle trasformazioni subite dagli edifici e dagli spazi scoperti di pertinenza;

3. lo stato di fatto degli edifici, ottenuto dal rilievo quotato, con la descrizione delle destinazioni d'uso, delle condizioni statiche ed igieniche, dei materiali e delle tecniche usate nella costruzione;

4. lo stato di fatto degli spazi scoperti, mediante il rilievo quotato del suolo, delle alberature, delle pavimentazioni esterne, delle recinzioni e di ogni altro elemento fisso che concorre a caratterizzare l'ambiente.